

OGGETTO: APPROVAZIONE ACCORDO EX ART. 11 LEGGE 241/90 TRA COMUNE DI FERRARA E LA SOC. IMMOBILIARE VIA RAVENNA SRL DISCIPLINANTE LA CESSIONE E LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI RELATIVE ALLA NUOVA STRUTTURA COMMERCIALE DA REALIZZARSI IN VIA RAVENNA.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

in relazione agli immobili di cui al presente atto, sono stati rilasciati, il permesso di costruire PG. 63522/2007 e PG 44538/2008 per la sostituzione degli edifici dismessi con 5 edifici residenziali per complessivi 32 alloggi e 4 negozi di vicinato e il Permesso di Costruire per le relative opere di urbanizzazione di cui ai PG. 8090/2009 e 12711/2010, e successiva variante e rinnovo con permessi, 30552/2012 e 709/2013, tutti decaduti;

dei 5 edifici progettati, solamente 2 sono stati realizzati, dalla società avente titolo, I TIGLI Srl - C.F. 01475830384 con sede a Ferrara Via Del Bagatto n. 2, e individuati al foglio 195 mapp. 2440 e 2460, mentre non sono state ultimate le opere di urbanizzazione e pertanto le stesse non sono state oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;

con atto a rogito Notaio Massimo de Luca di Roseto in data 22/04/2014 rep. 3802/2459 registrato a Comacchio il 7/05/2014 al n. 849 e trascritto a Ferrara l'8/05/2014 ai nn. 5818/4211 la Soc. I TIGLI Srl è stata conferita nella Soc. IMMOBILIARE VIA RAVENNA Srl C.F. 01984890385 con sede a Ferrara Via Del Bagatto n. 2;

in data 13/12/2017 è stato sottoscritto, tra la Soc. IMMOBILIARE VIA RAVENNA SRL, il Comune di Ferrara e i sigg. Pistocchi Francesco, Pistocchi Giorgio e Pistocchi Maria Teresa, un Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 relativo all'immobile "Nuova struttura commerciale in via Ravenna", a rogito Notaio Massimo de Luca di Roseto Rep. n. 6178 Racc. n. 4170 registrato e trascritto ai sensi di legge; il suddetto accordo costituiva un'intesa preliminare la cui efficacia era subordinata all'approvazione di una variante al RUE e al suo recepimento all'interno della variante medesima;

la variante al RUE, comprensiva dell'Accordo stipulato con la Soc. Immobiliare Via Ravenna S.r.l. e i sigg. Pistocchi Francesco, Pistocchi Giorgio e Pistocchi Maria Teresa in data 12/12/2017, è stata approvata con delibera di C.C. del 14/01/2019 PG. 155341/18;

detta variante prevede la riqualificazione dell'area "ex Marechiaro" in via Ravenna, sostituendo l'intervento residenziale originario, per la parte non attuata, con la realizzazione di una struttura commerciale medio-piccola alimentare ed il trasferimento delle aree da destinare ad attrezzature e spazi collettivi in adiacenza agli orti urbani di via Frutteti;

l'art. 2 - *Impegni dei Soggetti Privati* del sopracitato Accordo, prevede che entro la data di rilascio dell'autorizzazione unica relativa all'intervento edilizio, venga stipulato ai sensi dell'art. 1411 del Codice Civile, fra i sigg. Pistocchi Francesco, Pistocchi Giorgio, Pistocchi Maria Teresa e la società Immobiliare Via Ravenna s.r.l., un contratto di cessione a favore del Comune di Ferrara, dell'area da destinare ad attrezzature e spazi collettivi sita in Ferrara, Via Caldirolo foglio 136 mappale 1399 (ex p.lle 167 parte e 321 parte), della superficie complessiva di metri quadrati 3.000 (tremila), libera da ipoteche, pesi, vincoli, diritti altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli; le spese inerenti e conseguenti a detto atto di cessione a favore del Comune saranno a totale carico del soggetto attuatore, Soc. Immobiliare Via Ravenna s.r.l.;

come definito nel suddetto Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 – relativo all'immobile "Nuova struttura commerciale in via Ravenna", il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali è condizione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione unica relativa all'intervento edilizio;

in data 28/03/2019 il Sig. Ferraro Francesco, legale rappresentante della Soc. IMMOBILIARE VIA RAVENNA SRL, C.F. 01984890385 con sede a Ferrara Via Del Bagatto n. 2, ha presentato istanza di permesso di Costruire PG. 40303/19 PR. 858/19 relativo all'area identificata catastalmente al foglio 195, mappali 431, 2442, 2503, 2458 (ora aggiornato catastalmente con mapp. 2560) di proprietà della stessa Società, per la realizzazione delle dotazioni territoriali, quali le aree di parcheggio pubblico e la realizzazione della pista ciclabile, il raccordo carrabile tra l'area di intervento e le esistenti via Ravenna e Nielsen oltre al completamento delle reti infrastrutturali a servizio delle residenze già realizzate;

il **PSC** vigente classifica l'area nel modo seguente:

Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 sub-sistema insediamenti contemporanei art. 12.2

Ambiti: 6 AUC ambiti urbani consolidati;

Aree del centro storico a medio potenziale archeologico

Unità di paesaggio: U.P. delle terre vecchie

la variante di **RUE** (delibera di C.C. del 14/01/2019 PG. 155341/18) comporta la previsione di un lotto edificabile con destinazione "Aree prevalentemente terziarie - TER" (Art. 105.2.1 NTA RUE) di superficie fondiaria pari a mq. 5.217, a fronte della riduzione di mq. 2.837 della superficie fondiaria destinata ad "Insediamenti prevalentemente residenziali - RES" e della soppressione delle aree destinate ad "Attrezzature e spazi collettivi - ASC" di mq. 2.811 e ad "Aree di mitigazione e compensazione ambientale - MCA" di mq. 247, nonché la modifica della viabilità di accesso;

l'art. 11, comma 3, del vigente RUE prevede *"Qualora, per disposizioni del presente RUE o per le oggettive condizioni dei luoghi, nell'ambito di interventi edilizi diretti occorra realizzare dotazioni territoriali, preliminarmente alla presentazione della SCIA o contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il soggetto proponente dovrà ottenere il rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali, sulla scorta del progetto esecutivo predisposto a sua cura"*;

l'art. 11, comma 4, del vigente RUE prevede *"Prima del rilascio di detto permesso dovrà essere sottoscritto un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. col quale verranno disciplinate le modalità di esecuzione delle opere. Il Consiglio Comunale approva lo schema tipo del suddetto accordo"*; il Consiglio Comunale con deliberazione PG. 6306 del 10/02/2014 ha approvato lo schema tipo di Accordo ai sensi dell'art. 11 legge 241/90 da sottoscrivere in rispondenza alle norme del RUE sopra citate;

Considerato che:

in data 19/04/2019 si è tenuta una prima seduta della Conferenza dei Servizi per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, i cui lavori sono stati sospesi poiché il servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico con nota del 16/04/2019 NP. 988/19 del 17/04/2019 ha espresso parere contrario in merito alla soluzione viabilistica di raccordo tra l'area d'intervento e la pubblica via Ravenna, sostenendo la necessità di realizzare una rotatoria per collegare in sicurezza il nuovo intervento alla viabilità esistente. Nella stessa Conferenza è stato fissato un successivo Tavolo Tecnico con il Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico, l'UO PUA, il progettista e la proprietà, che si è poi tenuto in data 30/04/2019, per approfondire le possibili soluzioni progettuali inerenti la rotatoria, opera ritenuta pertanto funzionale ai fini dell'insediamento dell'attività commerciale ivi prevista;

nella stessa seduta sono inoltre state richieste modifiche/integrazioni espresse dagli altri Enti/Servizi in sede di Conferenza;

in data 27/05/2019 sono stati consegnati gli elaborati integrati e modificati, comprensivi della rotatoria, come richiesto in sede di Conferenza e di Tavolo Tecnico e conseguentemente è stata indetta la seconda seduta della Conferenza dei Servizi per il giorno 26/06/2019;

in data 21/06/2019 lo studio tecnico del Geom. Michele Cervellati ha inviato tramite posta elettronica all'UO PUA, alcuni elaborati modificati a seguito di richieste da parte di Hera e del Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico in merito al posizionamento dell'isola ecologica per la raccolta dei RSU; tali elaborati sono stati inoltrati ai servizi interessati in data 24/06/2019 con nota PG 78998;

in data 26/06/2019 si è tenuta la seconda seduta della Conferenza dei Servizi, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, durante la quale il tecnico incaricato Geom. Michele Cervellati ha consegnato gli elaborati relativi al progetto dell'illuminazione pubblica concordati con il tecnico del Ufficio Illuminazione Pubblica; i lavori della Conferenza si sono chiusi con determinazione favorevole, fermo restando la necessità di modificare gli elaborati progettuali inerenti le fognature e il verde e di reperire il relativo avallo da parte di HERA e dell'Ufficio Verde;

al termine di detta Conferenza è stata concordata con la proprietà e il tecnico incaricato, la necessità di programmare un incontro con gli amministratori/rappresentanti dei condomini delle aree adiacenti l'intervento, per esporre i dettagli del progetto, riguardo al completamento delle reti infrastrutturali degli edifici esistenti ed alla modifica della viabilità, con particolare riguardo alla rotatoria ed agli accessi carrabili degli edifici prospicienti la via Ravenna; incontro che si è poi tenuto in data 22/07/2019 presso l'U.O. PUA (il cui verbale è depositato agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale);

gli elaborati modificati/integrati, così come concordati in sede di CdS del 26/06/2019, pervenuti in data 05/07/2019 sono stati inviati agli Enti/Servizi interessati in data 08/07/2019 per il relativo avallo; le note di assenso sono pervenute da parte di HERA in data 11/07/2019 PG/2019/0087156 e da parte dell'Ufficio Verde in data 23/07/2019 NP 1763/19;

essendo l'area di intervento assoggettata a tutela come "area del centro storico a medio potenziale archeologico, in data 13/08/2019 la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio con nota PG/2019/101074, si è espressa comunicando che (...) *"per tutte le opere che comportano escavazioni è necessaria l'assistenza di una ditta archeologica in corso d'opera. Le indagini dovranno essere eseguite con oneri non a carico di questo ufficio, da parte di personale specializzato (archeologi), secondo le indicazioni fornite da questa Soprintendenza, che assumerà la Direzione scientifica. Si da inoltre condizione di dare a questa Soprintendenza comunicazione scritta della data di inizio dei lavori con un anticipo di almeno 10 giorni lavorativi, indicando il nominativo della ditta archeologica incaricata. A seguito dei risultati delle indagini, questo Ufficio rilascerà il parere definitivo o valuterà eventuali ulteriori prescrizioni."*;

a seguito dei pareri espressi da HERA, Ufficio Verde e dalla Soprintendenza, con note PG 101329 e PG 101358 in data 13/08/2019 è stata rispettivamente comunicata alla proprietà ed al tecnico incaricato e a tutti gli Enti e Servizi, compresi Enel e Telecom (non intervenuti alla CdS), la conclusione di tutti gli adempimenti concordati collegialmente in sede di Conferenza dei Servizi del 26/06/2019;

in data 06/09/2019 con PG. 109078 Telecom Italia Spa ha segnalato che, a causa di un loro disguido interno, la struttura territoriale competente non era stata informata della Conferenza dei Servizi e pertanto la stessa non aveva potuto esprimersi nei termini di cui alla CdS. Con la stessa nota ha comunicato la possibile interferenza del progetto con le proprie infrastrutture comunicando inoltre che avrebbero provveduto in tempi brevi ad inviare una relazione tecnica a seguito di un sopralluogo;

a seguito di detta comunicazione in data 09/09/2019 PG 110049 è stato sospeso il procedimento per il rilascio del PdC di che trattasi, in attesa della suddetta documentazione;

il parere di Telecom Italia Spa, comprensivo della quantificazione economica degli interventi, è pervenuto in data 19/09/2019 con PG/2019/114965, ed è stato trasmesso alla proprietà e al

tecnico incaricato assieme alla comunicazione di riattivazione del procedimento con nota PG/2019/119910 del 30/09/2019;

in data 10/10/2019 con NP. 2270 il Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico, Ufficio Urbanizzazioni, ha inviato integrazione al precedente parere espresso poiché la quantificazione dell'importo lavori, necessario al calcolo del valore delle dotazioni da realizzare e garantire, con apposita fideiussione, non comprendeva l'area relativa alla rotatoria;

il valore delle opere da realizzare determinato a seguito dei pareri espressi dai competenti Enti e Servizi, risulta pari a € 527.542,75 IVA compresa; la fideiussione bancaria o assicurativa da emettersi a cura di primario istituto, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere di cui all'Accordo di cui al presente atto, dovrà essere di importo pari a € 369.279,93, nella misura del 70% dell'importo totale, come stabilito con atto deliberativo di Consiglio Comunale PG 44020/10 del 07/06/2010;

la proprietà e il progettista incaricato in data 04/11/2019 hanno trasmesso una versione aggiornata degli elaborati oggetto del permesso di costruire di che trattasi, recependo tutte le modifiche e integrazioni progettuali descritte nelle premesse, che risulta così composto:

- Relazione tecnica di asseverazione (vistata U.O. PUA 28/03/2019);
- REL TEC ILL Rev 06 Relazione Tecnico Illustrativa (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- DOC FOTO Documentazione Fotografica (25/03/2019)
- CME Rev 06 Computo metrico estimativo (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 01 Rev 01 Inquadramento Catastale ed Urbanistico (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 02 Rev 06 Stato di Fatto - Rilievo piani altimetrico (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 03 Rev 06 Stato di Progetto - Planimetria Generale – Sezione B-B Profilo Longitudinale Pista ciclabile (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 04 Rev 06 Stato di Progetto - Sezioni – Sezione tipo pista ciclabile – Sezioni tipo sede stradale (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 05 Rev 06 Stato di Progetto - Hera - Rete Gas Planimetria generale (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 06 Rev 06 Stato di Progetto - Hera - Rete Acquedotto Planimetria generale (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 07 Rev 06 Stato di Progetto Rete fognaria Planimetria generale (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 08 Rev 06 Stato di Progetto Telecom Rete telefonica Planimetria generale (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 09 Rev 06 Stato di Progetto Rete distribuzione Enel Planimetria generale (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 10 Rev 06 Stato di Progetto Segnaletica stradale (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 11 Rev 06 Stato di Progetto Dotazioni territoriali (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 12 Rev 06 Stato di Progetto Verde pubblico Planimetria generale (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 13 Rev 01 Stato di Fatto - Rete Gas Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 14 Rev 01 Stato di Fatto - Rete Acquedotto Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 15 Rev 01 Stato di Fatto - Rete fognaria Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 16 Rev 01 Stato di Fatto - Telecom Rete telefonica Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 17 Rev 01 Stato di Fatto - Rete Distribuzione Enel Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 18 Rev 01 Stato Concessionato - Rete Gas Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 19 Rev 01 Stato Concessionato - Rete Acquedotto Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);

- PD 20 Rev 01 Stato Concessionato - Rete fognaria Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 21 Rev 01 Stato Concessionato - Telecom Rete telefonica Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 22 Rev 01 Stato Concessionato - Rete Distribuzione Enel Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 23 Rev 01 Schema di illuminazione dei parcheggi pertinenziali Estratto Relazione Tecnica (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- ILL PUBBL Rev 06 Stato di Progetto Illuminazione pubblica (vistata U.O. PUA 04.11.2019);
- ILL PUBB RC Rev 00 Illuminazione pubblica - Relazione di calcolo (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- ILL PUBB RT Rev 00 Illuminazione pubblica - Relazione tecnica (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- ILL PUBB CME Rev 01 Illuminazione pubblica - Computo metrico
- SIS 01 Rev 06 Relazione tecnica esplicativa per le strutture (art. 10 comma 3, della L.R. 19/2008) (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- SIS 02 Rev 06 Elaborato grafico esplicativo delle strutture (art. 10 comma 3, della L.R. 19/2008) (vistata U.O. PUA 04/11/2019);

le dotazioni territoriali relative all'immobile "Nuova struttura commerciale in via Ravenna" dovranno essere realizzate in conformità agli elaborati sopra citati e nel rispetto dei seguenti pareri espressi dai Servizi ed Enti competenti, che saranno allegati al PdC di che trattasi :

Servizio Mobilità nota del 14/06/2019 NP 1592 del 28/06/2019 - parere favorevole con prescrizioni;  
Ufficio Urbanizzazioni nota del 25/06/2019 NP 1562 integrata successivamente con nota del 10/10/2019 NP 2270 - parere favorevole con prescrizioni;

Ufficio Illuminazione pubblica nota del 24/06/2019 NP 1561 del 25/06/2019 - parere favorevole;

Ufficio Toponomastica nota PG 75231 del 14/06/2019 - parere favorevole con prescrizioni;

Ufficio Benessere Ambientale nota rif. PG 40303/19 - parere favorevole con prescrizioni;

Ufficio Verde nota del 23/07/2019 NP 1763 - parere favorevole con prescrizioni;

HERA nota prot. 25/06/2019 n. 62317 PG 79603 successivamente integrata con nota prot. 10/07/2019 prot. 68268 assunta al PG 87156 del 11.07.2019 – parere favorevole condizionato, documenti tecnici citati disponibili presso Gruppo HERA S.p.A.;

TIM nota PG 114965 del 19/09/2019 e nota PG. 139794 del 11/11/2019;

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio – parere espresso con nota del 13/08/2019 prot. n. 16006 PG 101074 del 13/08/2019

Verbale della Conferenza dei Servizi del 26/06/2019;

Verbale Tavolo Tecnico del 22/07/2019;

l'U.O. PUA Progettazione e Gestione ha predisposto uno schema di Accordo ex art. 11 L. 241/90 disciplinante le modalità di realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali di cui al sopra citato PdC (istanza PG. 40303/19 del 28/03/2019); detto schema è stata inviato in data 15/11/2019 alla proprietà per la condivisione dei contenuti; la proprietà ha comunicato il proprio assenso in data 20.11.2019.

Ritenuto pertanto opportuno approvare lo schema dell'Accordo ex art. 11 L. 241/90 tra il Comune di Ferrara e la Soc. Immobiliare Via Ravenna Srl, disciplinante le modalità di realizzazione e di cessione delle dotazioni territoriali di cui al PdC (istanza PG. 40303/19 del 28/03/2019);

Vista la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e s.m.i.;

Vista la L.R. n. 24 del 21/12/2017 e s.m.i.;

Vista la D.A.L. RER n.186 del 20/12/2018 e la D.G.R. n. 624 del 29/04/2019;

Vista la delibera C.C. PG. 109165 del 16/09/2019.

VISTI i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale proponente in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 D.Lgs.267/2000 e smi);

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

## **DELIBERA**

di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, l'allegato schema di Accordo ex art. 11 legge 241/90, tra Comune di Ferrara e la Soc. IMMOBILIARE VIA RAVENNA SRL con sede a Ferrara Via del Bagatto n. 2 C.F. 01984890385, disciplinante la cessione a titolo gratuito e le modalità di esecuzione delle dotazioni territoriali propedeutiche all'intervento di una nuova struttura commerciale in via Ravenna, di cui all'istanza di permesso di costruire PG. 40303/19 del 28/03/2019;

di dare atto che sono a totale carico della Soc. IMMOBILIARE VIA RAVENNA SRL, le spese del presente atto, ed ogni altra spesa inerente e dipendente comprese quelle di registrazione e trascrizione;

di dare atto che il rilascio del Permesso di Costruire presentato dalla Soc. IMMOBILIARE VIA RAVENNA SRL., in data 28/03/2019 PG. 40303/19 PR. 858/19, sarà subordinato all'avvenuta sottoscrizione in forma autentica dell'Accordo ex art. 11 L. 241/90 di cui al presente atto, alla presentazione di fideiussione bancaria o assicurativa da emettersi a cura di primario istituto, a garanzia della realizzazione delle dotazioni territoriali per un importo di € 369.279,93 nella misura del 70% dell'importo totale, come stabilito con atto deliberativo di Consiglio Comunale PG 44020/10 del 07.06.2010;

di dare atto che il Ministero dell'Interno, in data 19/08/2019 ha rilasciato informazione antimafia (FEUTG\_Ingresso\_0043816\_20190702) ove si specifica che a carico della Soc. Immobiliare Via Ravenna e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs. 159/2011 non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 dello stesso D. Lgs. né le situazioni di cui all'art. 84, comma 4, e dell'art. 91, comma 6, del medesimo D. Lgs.;

di dare atto che, ai sensi dell'art. 2 dell'Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto in forma autentica con atto Notaio Massimo de Luca di Roseto in data 13/12/2017 rep. n. 6178/4170, registrato e trascritto ai sensi di legge, i sigg. Pistocchi Francesco, Pistocchi, Maria Teresa, Pistocchi Giorgio e la società Immobiliare Via Ravenna s.r.l., prima del rilascio dell'autorizzazione unica relativa all'intervento edilizio, dovranno stipulare ai sensi dell'art. 1411 del Codice Civile, un contratto di cessione a favore del Comune di Ferrara, dell'area da destinare ad attrezzature e spazi collettivi sita in Ferrara, Via Caldirolo foglio 136 mappale 1399 (ex p.lle 167 parte e 321 parte), della superficie complessiva di mq. 3.000 (tremila), libera da ipoteche, pesi, vincoli, diritti altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli; tutte le spese inerenti e conseguenti detto atto sono a carico del soggetto attuatore;

di dare atto che alla sottoscrizione dell'Accordo interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, il Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione Ing. Barillari Antonio o, in caso di sua assenza o impedimento, il Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale Ing. Rossi Fulvio;

di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000, con il volto favorevole di tutti i presenti.

IL SINDACO  
ALAN FABBRI

IL SEGRETARIO COMUNALE  
ORNELLA CAVALLARI

OGGETTO: APPROVAZIONE ACCORDO EX ART. 11 LEGGE 241/90 TRA COMUNE DI FERRARA E LA SOC. IMMOBILIARE VIA RAVENNA SRL DISCIPLINANTE LA CESSIONE E LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI RELATIVE ALLA NUOVA STRUTTURA COMMERCIALE DA REALIZZARSI IN VIA RAVENNA.

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ....., presso la Residenza Municipale di Ferrara, con la presente scrittura privata autenticata,

**tra**

il **COMUNE DI FERRARA**, in persona del Dirigente....., ..... nato a ..... il ..... domiciliato per la carica in Ferrara, il quale interviene al presente accordo non in proprio ma in nome e per conto del Comune di Ferrara C.F. 00297110389, delegato a rappresentare il Comune in forza del vigente Statuto Comunale ed in esecuzione della delibera G.C. n. .... PG. .... del .....  
(d'ora in poi "il Comune")

**e**

la Soc. **IMMOBILIARE VIA RAVENNA SRL, C.F. 01984890385** rappresentata dal Sig. Francesco Ferraro nato a Ferrara il 14/11/1959 e residente a Ferrara, via Ferrara 11, C.F.: FRRFNC59S14D548S  
(d'ora in poi "Soggetto attuatore")

**Premesso che**

in relazione agli immobili di cui al presente atto, sono stati rilasciati, il permesso di costruire PG. 63522/2007 e PG 44538/2008 per la sostituzione degli edifici dismessi con 5 edifici residenziali per complessivi 32 alloggi e 4 negozi di vicinato e il Permesso di Costruire per le relative opere di urbanizzazione di cui ai PG. 8090/2009 e 12711/2010, e successiva variante e rinnovo con permessi, 30552/2012 e 709/2013, tutti decaduti;

dei 5 edifici progettati, solamente 2 sono stati realizzati, dalla società avente titolo, I TIGLI Srl - C.F. 01475830384 con sede a Ferrara Via Del Bagatto n. 2, e individuati al foglio 195 mapp. 2440 e 2460, mentre non sono state ultimate le opere di urbanizzazione e pertanto le stesse non sono state oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale;

con atto a rogito Notaio Massimo de Luca di Roseto in data 22/04/2014 rep. 3802/2459 registrato a Comacchio il 7/05/2014 al n. 849 e trascritto a Ferrara l'8/05/2014 ai nn. 5818/4211 la Soc. I TIGLI Srl è stata conferita nella Soc. IMMOBILIARE VIA RAVENNA Srl C.F. 01984890385 con sede a Ferrara Via Del Bagatto n. 2;

in data 13/12/2017 è stato sottoscritto, tra la Soc. IMMOBILIARE VIA RAVENNA SRL, il Comune di Ferrara e i sigg. Pistocchi Francesco, Pistocchi Giorgio e Pistocchi Maria Teresa, un Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 relativo all'immobile "Nuova struttura commerciale in via Ravenna", a rogito Notaio Massimo de Luca di Roseto Rep. n. 6178 Racc. n. 4170 registrato e trascritto ai sensi di legge;

il suddetto accordo costituiva un'intesa preliminare la cui efficacia era subordinata all'approvazione di una variante al RUE e al suo recepimento all'interno della variante medesima;

la variante al RUE, comprensiva dell'Accordo stipulato con la Soc. Immobiliare Via Ravenna S.r.l. e i sigg. Pistocchi Francesco, Pistocchi Giorgio e Pistocchi Maria Teresa in data 12/12/2017, è stata approvata con delibera di C.C. del 14/01/2019 PG. 155341/18;

detta variante prevede la riqualificazione dell'area "ex Marechiaro" in via Ravenna, sostituendo un edificio dismesso con una struttura commerciale medio-piccola alimentare e con il trasferimento dello standard di attrezzature e spazi collettivi in adiacenza agli orti urbani di via Frutteti;

l'art. 2 - *Impegni dei Soggetti Privati* del sopracitato Accordo, prevede che entro la data di rilascio dell'autorizzazione unica relativa all'intervento edilizio, venga stipulato ai sensi dell'art. 1411 del Codice Civile, fra i sigg. Pistocchi Francesco, Pistocchi Giorgio, Pistocchi Maria Teresa e la società Immobiliare Via Ravenna s.r.l., un contratto di cessione a favore del Comune di Ferrara, dell'area da destinare ad attrezzature e spazi collettivi sita in Ferrara, Via Caldirolo foglio 136 mappale 1399 (ex p.lle 167 parte e 321 parte), della superficie complessiva di metri quadrati 3.000 (tremila), libera da ipoteche, pesi, vincoli, diritti altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli; le spese inerenti e conseguenti a detto atto di cessione a favore del Comune saranno a totale carico del soggetto attuatore, Soc. Immobiliare Via Ravenna s.r.l.;

come definito nel suddetto Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 – relativo all'immobile "Nuova struttura commerciale in via Ravenna", il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali è condizione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione unica relativa all'intervento edilizio;

in data 28/03/2019 il Sig. Ferraro Francesco, legale rappresentante della Soc. IMMOBILIARE VIA RAVENNA SRL, C.F. 01984890385 con sede a Ferrara Via Del Bagatto n. 2, ha presentato istanza di permesso di Costruire PG. 40303/19 PR. 858/19 relativo all'area identificata catastalmente al foglio 195, mappali 431, 2442, 2503, 2458 (ora aggiornato catastalmente con mapp. 2560) di proprietà della stessa Società, per la realizzazione delle dotazioni territoriali, quali le aree di parcheggio pubblico e la realizzazione della pista ciclabile, il raccordo carrabile tra l'area di intervento e le esistenti via Ravenna e Nielsen oltre al completamento delle reti infrastrutturali a servizio delle residenze già realizzate;

il **PSC** vigente classifica l'area nel modo seguente:

Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 sub-sistema insediamenti contemporanei art. 12.2

Ambiti: 6 AUC ambiti urbani consolidati;

Aree del centro storico a medio potenziale archeologico

Unità di paesaggio: U.P. delle terre vecchie

la variante di **RUE** (delibera di C.C. del 14/01/2019 PG. 155341/18) comporta la previsione di un lotto edificabile con destinazione "Aree prevalentemente terziarie - TER" (Art. 105.2.1 NTA RUE) di superficie fondiaria pari a mq. 5.217, a fronte della riduzione di mq. 2.837 della superficie fondiaria destinata ad "Insediamenti prevalentemente residenziali - RES" e della soppressione delle aree destinate ad "Attrezzature e spazi collettivi - ASC" di mq. 2.811 e ad "Aree di mitigazione e compensazione ambientale - MCA" di mq. 247, nonché la modifica della viabilità di accesso;

l'area interessata dall'intervento con destinazione "Aree prevalentemente terziarie - TER" (Art. 105.2.1 NTA RUE) ha una superficie fondiaria pari a mq. 5.217;

l'art. 11, comma 3, del vigente RUE prevede "*Qualora, per disposizioni del presente RUE o per le oggettive condizioni dei luoghi, nell'ambito di interventi edilizi diretti occorra realizzare dotazioni territoriali, preliminarmente alla presentazione della SCIA o contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il soggetto proponente dovrà ottenere il rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali, sulla scorta del progetto esecutivo predisposto a sua cura*";



l'art. 11, comma 4, del vigente RUE prevede *“Prima del rilascio di detto permesso dovrà essere sottoscritto un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. col quale verranno disciplinate le modalità di esecuzione delle opere. Il Consiglio Comunale approva lo schema tipo del suddetto accordo”*; il Consiglio Comunale con deliberazione PG. 6306 del 10/02/2014 ha approvato lo schema tipo di Accordo ai sensi dell'art. 11 legge 241/90 da sottoscrivere in rispondenza alle norme del RUE sopra citate;

Considerato che:

in data 19/04/2019 si è tenuta una prima seduta della Conferenza dei Servizi per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, i cui lavori sono stati sospesi poiché il servizio Mobilità e Traffico con nota del 16/04/2019 NP. 988/19 del 17/04/2019 ha espresso parere contrario in merito alla soluzione viabilistica di raccordo tra l'area d'intervento e la pubblica via Ravenna, sostenendo la necessità di realizzare una rotatoria per collegare in sicurezza il nuovo intervento alla viabilità esistente. Nella stessa Conferenza è stato fissato un successivo Tavolo Tecnico con il Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico, l'UO PUA, il progettista e la proprietà, che si è poi tenuto in data 30/04/2019, per approfondire le possibili soluzioni progettuali inerenti la rotatoria, opera ritenuta pertanto funzionale ai fini dell'insediamento dell'attività commerciale ivi prevista;

nella stessa seduta sono inoltre state richieste modifiche/integrazione espresse dagli altri Enti/Servizi in sede di Conferenza;

in data 27/05/2019 sono stati consegnati gli elaborati integrati e modificati, comprensivi della rotatoria, come richiesto in sede di CdS prima seduta e di Tavolo Tecnico e conseguentemente è stata indetta la seconda seduta della Conferenza dei Servizi per il giorno 26/06/2019;

in data 21/06/2019 lo studio tecnico del Geom. Michele Cervellati ha inviato tramite posta elettronica all'UO PUA, alcuni elaborati modificati a seguito di richieste da parte di Hera e del Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico in merito al posizionamento dell'isola ecologica per la raccolta dei RSU; tali elaborati sono stati inoltrati ai servizi interessati in data 24/06/2019 con nota PG 78998;

in data 26/06/2019 si è tenuta la seconda seduta della Conferenza dei Servizi, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, durante la quale il tecnico incaricato Geom. Michele Cervellati ha consegnato gli elaborati relativi al progetto dell'illuminazione pubblica concordati con il tecnico del Servizio Illuminazione Pubblica; i lavori della Conferenza si sono chiusi con determinazione favorevole, fermo restando la necessità di modificare gli elaborati progettuali inerenti le fognature e il verde e di reperire il relativo avallo da parte di HERA e dell'Ufficio Verde;

al termine di detta Conferenza è stata concordata con la proprietà e il tecnico incaricato, la necessità di programmare un incontro con gli amministratori/rappresentanti dei condomini delle aree adiacenti l'intervento, per esporre i dettagli del progetto, riguardo al completamento delle reti infrastrutturali degli edifici esistenti ed alla modifica della viabilità, con particolare riguardo alla rotatoria ed agli accessi carrabili degli edifici prospicienti la via Ravenna; incontro che si è poi tenuto in data 22/07/2019 presso l'U.O. PUA (il cui verbale è depositato agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale);

gli elaborati modificati/integrati, così come concordati in sede di CdS del 26/06/2019, pervenuti in data 05/07/2019 sono stati inviati agli Enti/Servizi interessati in data 08/07/2019 per il relativo avallo; le note di assenso sono pervenute da parte di HERA in data 11/07/2019 PG/2019/0087156 e da parte dell'Ufficio Verde in data 23/07/2019 NP 1763/19;

essendo l'area di intervento assoggettata a tutela come *“area del centro storico a medio potenziale archeologico*, in data 13/08/2019 la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio con nota PG/2019/101074, si è espressa comunicando che (...) *“per tutte le opere che comportano escavazioni è necessaria l'assistenza di una ditta archeologica in corso d'opera. Le indagini*

*dovranno essere eseguite con oneri non a carico di questo ufficio, da parte di personale specializzato (archeologi), secondo le indicazioni fornite da questa Soprintendenza, che assumerà la Direzione scientifica. Si da inoltre condizione di dare a questa Soprintendenza comunicazione scritta della data di inizio dei lavori con un anticipo di almeno 10 giorni lavorativi, indicando il nominativo della ditta archeologica incaricata. A seguito dei risultati delle indagini, questo Ufficio rilascerà il parere definitivo o valuterà eventuali ulteriori prescrizioni.”;*

a seguito dei pareri espressi da HERA, Ufficio Verde e dalla Soprintendenza, con note PG 101329 e PG 101358 in data 13/08/2019 è stata rispettivamente comunicata alla proprietà ed al tecnico incaricato e a tutti gli Enti e Servizi, compresi Enel e Telecom (non intervenuti alla CdS), la conclusione di tutti gli adempimenti concordati collegialmente in sede di Conferenza dei Servizi del 26/06/2019;

in data 06/09/2019 con PG. 109078 Telecom Italia Spa ha segnalato che, a causa di un loro disguido interno, la struttura territoriale competente non era stata informata della Conferenza dei Servizi e pertanto la stessa non aveva potuto esprimersi nei termini di cui alla CdS. Con la stessa nota ha comunicato la possibile interferenza del progetto con le proprie infrastrutture comunicando inoltre che avrebbero provveduto in tempi brevi ad inviare una relazione tecnica a seguito di un sopralluogo;

a seguito di detta comunicazione in data 09/09/2019 PG 110049 è stato sospeso il procedimento per il rilascio del PdC di che trattasi, in attesa della suddetta documentazione;

il parere di Telecom Italia Spa, comprensivo della quantificazione economica degli interventi, è pervenuto in data 19/09/2019 con PG/2019/114965, ed è stato trasmesso alla proprietà e al tecnico incaricato assieme alla comunicazione di riattivazione del procedimento con nota PG/2019/119910 del 30/09/2019;

in data 10/10/2019 con NP. 2270 il Servizio infrastrutture Mobilità e Traffico, ufficio urbanizzazioni, ha inviato integrazione al precedente parere espresso poiché la quantificazione dell'importo lavori, necessario al calcolo del valore delle dotazioni da realizzare e garantire, con apposita fideiussione, non comprendeva l'area relativa alla rotatoria;

il valore delle opere da realizzare determinato a seguito dei pareri espressi dai competenti Enti e Servizi, risulta pari a € 527.542,75 IVA compresa; la fideiussione bancaria o assicurativa da emettersi a cura di primario istituto, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere di cui all'Accordo di cui al presente atto, dovrà essere di importo pari a € 369.279,93, nella misura del 70% dell'importo totale, come stabilito con atto deliberativo di Consiglio Comunale PG 44020/10 del 07/06/2010;

la proprietà e il progettista incaricato in data 04/11/2019 hanno trasmesso una versione aggiornata degli elaborati oggetto del permesso di costruire di che trattasi, recependo tutte le modifiche e integrazioni progettuali descritte nelle premesse, che risulta così composto:

- Relazione tecnica di asseverazione (vistata U.O. PUA 28/03/2019);
- REL TEC ILL Rev 06 Relazione Tecnico Illustrativa (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- DOC FOTO Documentazione Fotografica (25/03/2019)
- CME Rev 06 Computo metrico estimativo (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 01 Rev 01 Inquadramento Catastale ed Urbanistico (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 02 Rev 06 Stato di Fatto - Rilievo plani altimetrico (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 03 Rev 06 Stato di Progetto - Planimetria Generale – Sezione B-B Profilo Longitudinale Pista ciclabile (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 04 Rev 06 Stato di Progetto - Sezioni – Sezione tipo pista ciclabile – Sezioni tipo sede stradale (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 05 Rev 06 Stato di Progetto - Hera - Rete Gas Planimetria generale (vistata U.O. PUA 04/11/2019);

- PD 06 Rev 06 Stato di Progetto - Hera - Rete Acquedotto Planimetria generale (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 07 Rev 06 Stato di Progetto Rete fognaria Planimetria generale (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 08 Rev 06 Stato di Progetto Telecom Rete telefonica Planimetria generale (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 09 Rev 06 Stato di Progetto Rete distribuzione Enel Planimetria generale (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 10 Rev 06 Stato di Progetto Segnaletica stradale (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 11 Rev 06 Stato di Progetto Dotazioni territoriali (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 12 Rev 06 Stato di Progetto Verde pubblico Planimetria generale (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- PD 13 Rev 01 Stato di Fatto - Rete Gas Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 14 Rev 01 Stato di Fatto - Rete Acquedotto Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 15 Rev 01 Stato di Fatto - Rete fognaria Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 16 Rev 01 Stato di Fatto - Telecom Rete telefonica Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 17 Rev 01 Stato di Fatto - Rete Distribuzione Enel Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 18 Rev 01 Stato Concessionato - Rete Gas Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 19 Rev 01 Stato Concessionato - Rete Acquedotto Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 20 Rev 01 Stato Concessionato - Rete fognaria Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 21 Rev 01 Stato Concessionato - Telecom Rete telefonica Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 22 Rev 01 Stato Concessionato - Rete Distribuzione Enel Planimetria generale (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- PD 23 Rev 01 Schema di illuminazione dei parcheggi pertinenziali Estratto Relazione Tecnica (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- ILL PUBBL Rev 06 Stato di Progetto Illuminazione pubblica (vistata U.O. PUA 04.11.2019);
- ILL PUBB RC Rev 00 Illuminazione pubblica - Relazione di calcolo (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- ILL PUBB RT Rev 00 Illuminazione pubblica - Relazione tecnica (vistata U.O. PUA 27/05/2019);
- ILL PUBB CME Rev 01 Illuminazione pubblica - Computo metrico
- SIS 01 Rev 06 Relazione tecnica esplicativa per le strutture (art. 10 comma 3, della L.R. 19/2008) (vistata U.O. PUA 04/11/2019);
- SIS 02 Rev 06 Elaborato grafico esplicativo delle strutture (art. 10 comma 3, della L.R. 19/2008) (vistata U.O. PUA 04/11/2019);

le dotazioni territoriali relative all'immobile "Nuova struttura commerciale in via Ravenna" dovranno essere realizzate in conformità agli elaborati sopra citati e nel rispetto dei seguenti pareri espressi dai Servizi ed Enti competenti, che saranno allegati al PdC di che trattasi :

Servizio Mobilità nota del 14/06/2019 NP 1592 del 28/06/2019 - parere favorevole con prescrizioni;  
Ufficio Urbanizzazioni nota del 25/06/2019 NP 1562 integrata successivamente con nota del 10/10/2019 NP 2270 - parere favorevole con prescrizioni;

Ufficio Illuminazione pubblica nota del 24/06/2019 NP 1561 del 25/06/2019 - parere favorevole;

Ufficio Toponomastica nota PG 75231 del 14/06/2019 - parere favorevole con prescrizioni;

Ufficio Benessere Ambientale nota rif. PG 40303/19 - parere favorevole con prescrizioni;

Ufficio Verde nota del 23/07/2019 NP 1763 - parere favorevole con prescrizioni;

HERA nota prot. 25/06/2019 n. 62317 PG 79603 successivamente integrata con nota prot. 10/07/2019 prot. 68268 assunta al PG 87156 del 11/07/2019 – parere favorevole condizionato, documenti tecnici citati disponibili presso Gruppo HERA S.p.A.;

Telecom nota PG 114965 del 19/09/2019

Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio – parere espresso con nota del 13.08.2019  
prot. n. 16006 PG 101074 del 13/08/2019  
Verbale della Conferenza dei Servizi del 26/06/2019;  
Verbale Tavolo Tecnico del 22/07/2019;

VISTA la delibera di G.C. PG del di approvazione dello schema dell'Accordo ex art. 11 L. 241/90 all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione;

Vista la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e s.m.i.;

Vista la L.R. n.24 del 21/12/2017 e s.m.i.;

Vista la D.A.L. RER n.186 del 20/12/2018 e la D.G.R. 624/2019 del 29/04/2019;

Vista la delibera C.C. PG. 109165 del 16/09/2019.

TUTTO CIÒ PREMESSO e considerato, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue:

### **ART. 1 - OGGETTO DEL PRESENTE ACCORDO**

Tutte le premesse e i documenti ivi citati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo, approvato con delibera di G.C. n. PG del . Il presente Accordo disciplina la realizzazione delle dotazioni territoriali di cui al Permesso di Costruire presentato in data 28/03/2019 PG 40303/19 P.R.858/19 (agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale), propedeutiche all'attivazione della nuova struttura commerciale, quali le aree di parcheggio pubblico, la pista ciclabile e i raccordi carrabili con le esistenti vie Nielsen e Ravenna; quest'ultimo reso in sicurezza attraverso una rotatoria, oltre al completamento delle reti infrastrutturali a servizio degli edifici realizzati e già abitati, con la recente urbanizzazione denominata "I Tigli".

L'area interessata risulta di proprietà del soggetto attuatore ed è contraddistinta al Catasto al Fg. .... Mapp. .... per complessivi mq ..... e del Comune di Ferrara, contraddistinta al Catasto al Fg. .... Mapp. .... per complessivi mq. .... oltre che sulle pubbliche vie Nielsen, De Marchi e Ravenna, confinanti:

- a nord con ragioni .....
- a sud con ragioni .....
- a ovest con ragioni .....
- a est con ragioni .....

Il Permesso di Costruire di che trattasi è composto dagli elaborati e dai pareri resi dai Servizi ed Enti competenti in premessa citati, la cui determinazione favorevole è stata notificata in data ..... PG.....

### **ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a propria cura e spese, tutte le opere inerenti le dotazioni territoriali funzionali all'intervento edilizio *nuova struttura commerciale in Via Ravenna*, compresa la rotatoria su via Ravenna, previste quali opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 35, comma 1, lettera a) del D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i..

Si precisa che trattandosi di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a), funzionali all'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, esse potranno essere realizzate ai sensi dell'art.16, comma 2-bis, del DPR n. 380/2001 e s.m.i., fermo restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al Comune, attraverso gli uffici competenti per materia.

Il Soggetto attuatore si obbliga inoltre, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a propria cura e spese, tutti gli estendimenti delle reti infrastrutturali oltre al riposizionamento dei relativi allacciamenti dei condomini denominati "I Tigli", di proprietà di terzi (foglio 195 mapp. 2440 e 2460), dove sono già presenti gli appositi alloggiamenti. I termini e le modalità di realizzazione di detti lavori, da eseguirsi su proprietà di terzi, dovranno essere preventivamente concordati con la stessa proprietà, come stabilito e verbalizzato nell'ambito della

CdS del 26/06/2019 e durante l'incontro con gli amministratori dei condomini di che trattasi, tenutosi in data 22/07/2019.

Il Soggetto attuatore si obbliga altresì, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a propria cura e spese, la modifica delle targhette di numerazione civica (4 esterne e 12 interne) riguardanti i sopra citati condomini "I Tigli"; modifica necessaria in quanto l'accesso agli stessi non avverrà più dalla via Ravenna, come previsto nella precedente lottizzazione, ma attraverso le vie Nielsen e De Marchi. Al tratto di viabilità pubblica antistante a tali condomini, come determinato dall'Ufficio Toponomastica ed Anagrafe Immobiliare, verrà assegnata una nuova denominazione.

### **ARTICOLO 3 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE AI SENSI D. LGS. N.152 DEL 3 APRILE 2006 E S.M.I.**

I titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. n. 152/06.

Qualora il Soggetto attuatore, rilevi il superamento o il pericolo concreto e attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) dovrà darne immediata comunicazione alle autorità competenti e attuare tutti gli interventi necessari, nei termini e secondo le modalità di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. n. 152/06.

Il Soggetto attuatore è obbligato ad osservare tutte le prescrizioni impartite dall'Amministrazione ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata.

Resta comunque in facoltà dell'Amministrazione Comunale, anche nell'ambito delle proprie attività istituzionali di cui alla normativa sul diritto d'accesso all'informazione ambientale, assicurare un'adeguata informazione in merito all'eventuale situazione di contaminazione del sito interessato.

In ogni caso i lavori sui suoli contaminati dovranno essere eseguiti in modo tale da non pregiudicare gli interventi di bonifica e di ripristino ambientale.

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati Permessi di Costruire e non potrà essere presentata SCIA per l'intervento edilizio, o se rilasciati o presentata saranno annullati, qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06.

Nel caso in cui gli interventi siano soggetti alla SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) l'Amministrazione Comunale potrà vietare l'inizio ovvero la prosecuzione dell'attività stessa, qualora gli interventi appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della SCIA o successivamente, decorso il termine di 60 gg. dalla segnalazione, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tale da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06.

L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico del Soggetto attuatore comporterà la risoluzione del presente accordo, fermo restando il permanere in capo al Soggetto attuatore degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

### **ARTICOLO 4 – CESSIONE DELL'AREA**

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere le seguenti aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi, distinte catastalmente Foglio 195, mappale 2560/parte, in conformità a quanto definito nell'accordo di variante di RUE relativo alla "Nuova struttura di vendita commerciale in via Ravenna" individuate nelle tavole di progetto di cui al precedente art. 1 per 705 mq. in adiacenza a Via Ravenna (Fg. 195 Mapp. 2560 sub.2) e mq. 1576 (Fg 195 Mapp 2560 sub. 3) in adiacenza a Via Nielsen, per un totale complessivo di mq. 2.281mq :

#### **VIA RAVENNA**

- |   |            |
|---|------------|
| - Parcheggio pubblico su via Ravenna        | mq. 504,50 |
| - Viabilità di collegamento con Via Ravenna | mq. 191,30 |

- Verde pubblico su Via Ravenna	mq. 9,20
<b>TOTALE</b>	<b>mq. 705,00</b>

#### VIA NIELSEN

- Pista ciclabile e Verde	mq. 434,40
- Viabilità interna edifici esistenti	mq. 260,00
- Parcheggio pubblico su Via Nielsen	mq. 881,60
<b>TOTALE</b>	<b>mq. 1.576,00</b>

Le suddette aree da cedere, che dovranno essere libere da vincoli, ipoteche, servitù (fatte salve eventuali servitù relative alle reti infrastrutturali), oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti, cose e oggetti o quant'altro comunque pregiudizievole per il Comune, dovranno essere frazionate conformemente al progetto inerente il Permesso di Costruire e dovranno essere cedute prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse, pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione.

Nell'atto notarile di cessione l'immobile dovrà essere individuato e descritto con il corrispondente dato catastale e con il catastino di frazionamento che andrà allegato all'atto medesimo.

Le parti concordano che le aree oggetto della suddetta cessione unitamente alle aree di proprietà comunale, quali il tratto di via Ravenna prospiciente l'accesso al lotto interessato dalla realizzazione della rotatoria, meglio graficizzate nella tav. PD 11 (Stato di progetto:dotazioni territoriali-REV06) sono da intendersi, concesse in detenzione al soggetto attuatore, per il tempo necessario per la realizzazione delle dotazioni territoriali e di tutte le opere funzionali all'intervento, a far data dall'inizio dei lavori senza necessità di redigere ulteriori atti. Per quanto riguarda la rotatoria il soggetto attuatore si obbliga a prendere contatti, prima dell'inizio dei lavori, con il Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico che darà disposizioni e assumerà tutti gli atti necessari sia per la fase di cantierizzazione, sia per quella di realizzazione. Sono attribuite al Soggetto attuatore tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere all'area, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, fino al termine della stessa concessione. Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso in detenzione per le responsabilità civili verso terzi.

Le parti convengono che la concessione in detenzione, cesserà al momento della sottoscrizione della concessione in gestione, che sarà disciplinata con apposito e separato atto a seguito del collaudo favorevole delle dotazioni territoriali, ai sensi dell'art. 87 del RUE vigente, ad esclusione della rotatoria, della strada interna di progetto e dell'area di parcheggio pubblico retrostante l'edificio (funzionale alle residenze private esistenti), che verranno prese in carico dall'Amministrazione.

Il progetto prevede l'installazione di un totem commerciale pubblicitario nell'area verde adiacente la via Ravenna oggetto di cessione gratuita al Comune (Tav. PD 09 rev. 06), che potrà essere installato previa necessaria autorizzazione da rilasciarsi a cura del SUAP. La concessione in gestione delle aree destinate alle dotazioni territoriali, di cui al presente articolo, ne disciplinerà anche la relativa manutenzione ordinaria, straordinaria e il canone di occupazione del suolo relativo al Totem, che si intenderà corrisposto e assolto (ex art. 29 bis del Regolamento Comunale per l'occupazione suolo pubblico).

Le opere inerenti alle dotazioni territoriali realizzate, una volta collaudate in modo favorevole, accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del C.C..

Le parti convengono che non potrà essere rilasciata l'autorizzazione unica relativa all'intervento edilizio, prima della stipula del contratto di cessione, ai sensi dell'art. 1411 del Codice Civile, tra i sigg. Pistocchi Francesco, Pistocchi Giorgio, Pistocchi Maria Teresa e la società IMMOBILIARE VIA RAVENNA S.R.L., a favore del Comune di Ferrara, dell'area da destinare ad attrezzature e spazi collettivi sita in Ferrara, Via Caldirolo, censita al foglio 136 mappale 1399, della superficie complessiva di mq. 3.000 (tremila), libera da ipoteche, pesi, vincoli, diritti altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli. Detta area concorre alla quantificazione delle aree per attrezzature e spazi collettivi del previsto intervento edilizio; prima di detta stipula, a cura e spese del Soggetto

attuatore, dovrà essere predisposto il relativo frazionamento catastale da approvarsi dal Servizio Ufficio di Piano del Comune. Le spese notarili e le altre spese ed oneri connessi a detto atto sono a carico del soggetto attuatore, ivi comprese le spese di trascrizione dell'accettazione del contratto stipulato ai sensi dell'art. 1411 C.C., le imposte emergenti o accertate in relazione ed in conseguenza dello stesso e nessun corrispettivo sarà dovuto dal Comune.

#### **ARTICOLO 5 - MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad iniziare i lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui al precedente art. 2, entro un anno dal rilascio del relativo Permesso di Costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio lavori.

La data di inizio dei lavori di realizzazione delle dotazioni territoriali deve essere comunicata dal Soggetto attuatore allo Sportello Unico Edilizia - SUE, per le verifiche di competenza (DURC, norme antimafia, ecc.), e con un anticipo di 10 giorni lavorativi alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, indicando il nominativo della ditta archeologica individuata.

I tempi e le modalità di attuazione delle opere inerenti le dotazioni territoriali, dovranno essere coordinati con quello dell'intervento edilizio. A tal fine, non potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio prima del rilascio del Permesso di Costruire per le dotazioni territoriali, oggetto del presente accordo.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, ai sensi di legge.

Ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. n. 15/2013 e s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, lo stesso Soggetto attuatore si impegna per sé e per gli aventi causa a non apportare alcuna variante al Permesso di Costruire senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

Il Soggetto attuatore assume per sé e per gli aventi causa ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio, dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei loro dipendenti, nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli da effettuarsi sulla pubblica via Ravenna (rotatoria e area verde) tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse.

Il Soggetto attuatore o i suoi aventi causa è tenuto all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici.

Il Comune rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra il Soggetto attuatore e i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

#### **ARTICOLO 6 – DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA AI SENSI D.LGS. 159/2011**

Il Soggetto attuatore si obbliga, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire nei contratti con le imprese esecutrici delle dotazioni territoriali, di cui al presente Accordo, una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, saranno applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto).

#### **ARTICOLO 7 - COLLAUDO**

I tecnici del Comune avranno potestà di accedere in qualunque momento al cantiere, al fine di verificare lo stato di avanzamento e la qualità delle opere.

A completamento delle opere entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, sarà cura del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori ai sensi della normativa vigente. I collaudi statici e funzionali e amministrativo, se dovuto, sono effettuati anche in corso d'opera, ai sensi delle norme vigenti, dal collaudatore nominato dal Comune, con oneri a carico del soggetto attuatore.

Il collaudo è effettuato su tutte le dotazioni territoriali di cui al presente Accordo nonché la rotatoria sull'area stradale di proprietà del Comune di Ferrara antistante la nuova struttura commerciale, e

deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto esecutivo di cui al permesso di costruire (istanza PG. 40303/19 PR. 858/19) ed alle eventuali modifiche in corso d'opera formalmente condivise ed approvate dal Comune.

A seguito dell'avvenuto collaudo verrà svincolata la garanzia fideiussoria e la manutenzione delle opere rimarrà posta a carico del Soggetto attuatore, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti.

Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa al soggetto attuatore o ai suoi aventi causa un congruo termine, comunque non superiore a mesi 12, per l'adeguamento delle opere al progetto. Trascorso inutilmente il termine fissato, il responsabile del procedimento avvia l'iter procedurale per l'esecuzione dei lavori in via sostitutiva, incamerando la fideiussione posta a garanzia delle opere previste.

La piantumazione delle aree a verde pubblico, deve essere realizzata ed ultimata almeno due anni prima del collaudo del verde al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze, diversamente le stesse non potranno essere prese in carico ed il relativo collaudo non potrà essere effettuato, fermo restando che la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero biennio è a carico del soggetto attuatore. Le parti convengono che potrà essere effettuato il collaudo, anche prima del termine dei due anni, qualora il soggetto attuatore o suo avente causa presenti all'Ufficio Verde del Comune di Ferrara, apposito contratto di manutenzione con l'Azienda/Ente "Gestore del Contratto di Servizio di Manutenzione del Verde Pubblico" per il tempo necessario al suddetto attecchimento.

Nel caso in cui le opere inerenti le dotazioni territoriali non siano state completate, la SCIA di conformità edilizia e agibilità inerenti l'intervento edilizio commerciale dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Direttore dei lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

Qualora dette opere non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire, salvo proroghe ai sensi di legge, il Comune si riserva la facoltà di procedere con l'escussione della garanzia di cui al successivo art.8. A seguito del loro collaudo, le dotazioni territoriali, ad esclusione della rotatoria, della strada interna di progetto e dell'area di parcheggio pubblico retrostante l'edificio (funzionale alle residenze private esistenti), verranno concesse in gestione al soggetto attuatore o suoi aventi causa, il quale si impegna ad assumere l'onere della relativa manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti ai sensi dell'art. 87 del vigente RUE, precisando che la responsabilità civile verso terzi, deve intendersi a carico del soggetto attuatore, per i danni arrecati all'area e a terzi in relazione al mancato rispetto degli oneri manutentivi a suo carico e al rispetto di tutti gli obblighi ad essi correlati.

## **ARTICOLO 8 – GARANZIE**

Il Soggetto attuatore a garanzia della perfetta esecuzione delle opere inerenti le dotazioni territoriali, compresa la rotatoria su via Ravenna e i lavori da eseguirsi sugli immobili denominati "I Tigli" di cui al precedente art. 2, costituirà a favore del Comune di Ferrara, prima del rilascio del relativo Permesso di Costruire, una fidejussione (bancaria o assicurativa) da emettersi a cura di primario istituto per un importo di € 367.679,73 pari al 70% del costo presunto delle opere medesime come quantificato in € 525.256,75 IVA compresa. Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nel presente Accordo e nel relativo Permesso di Costruire per le dotazioni territoriali, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori.

La fidejussione o polizza fideiussoria dovrà essere prestata con espressa esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore, ai sensi dell'art. 1944, comma 2, del Codice Civile e con l'obbligo di versare la somma garantita a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza alcuna riserva. In ogni caso, dovrà espressamente contenere il divieto di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dall'Accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.



La fideiussione avrà validità fino a quando il Comune di Ferrara non avrà constatato l'ultimazione di tali opere, fino all'esito favorevole del collaudo delle medesime e comunque, in deroga all'art.1957 C.C., fino a che il Comune ne autorizzerà la liberazione.

La fidejussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle dotazioni territoriali, tenendo conto dell'importo preventivato complessivo di realizzazione delle suddette opere e non di quello ridotto ai fini della garanzia, sempre subordinatamente al costo effettivo delle dotazioni territoriali residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

Il Soggetto attuatore si obbliga ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore della fidejussione rispetto alle entità iniziali per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

Il fideiussore sarà obbligato a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per l'importo occorrente per l'esecuzione delle opere nel tempo in cui tale esecuzione dovesse avvenire.

Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, il Soggetto attuatore si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

#### **ARTICOLO 9 – INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE - PENALI - CONSEGUENZE**

Nei casi di inottemperanza alle obbligazioni nascenti dal presente Accordo, senza giustificato motivo, oltre a quanto già previsto all'art. 8 e salva la risarcibilità di ogni maggior danno, il Soggetto attuatore sarà in ogni caso assoggettato al pagamento delle seguenti penali, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- mancato rispetto della tempistica prevista per l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 5 (fatta salva la possibilità di proroga ai sensi di legge a seguito di comunicazione motivata), mancato adeguamento, ai sensi e con le modalità del precedente art. 7, e conseguente "non collaudabilità" delle opere.

Le penali sono computate e articolate come di seguito:

- € 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere e comunque fino a un massimo del 5% (cinque percento) del valore complessivo delle stesse;
- 20% (venti percento) del valore complessivo delle opere dichiarate "non collaudabili".

L'applicazione delle penali di cui al presente articolo sarà preceduta da apposita diffida ad adempiere entro un congruo termine.

Le suddette penali, ai sensi dell'art. 1382 del C.C., saranno applicate previa determinazione del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale.

#### **ARTICOLO 10 – EFFICACIA ACCORDO**

Le parti concordano che l'efficacia del presente accordo è di anni 5 (cinque) a far data dalla sua sottoscrizione.

#### **ARTICOLO 11 - SPESE**

Ogni spesa relativa al presente atto ed ogni altra incombenza fiscale, come indicato nel precedente art. 5, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico del Soggetto attuatore o suoi aventi causa.

#### **ARTICOLO 12 - RIFERIMENTI NORMATIVI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e s.m.i, alla L.R. n. 15/2013 e s.m.i., alla L.R. 24 del 21/12/2017 e s.m.i, alla D.A.L. RER n.186 del 20/12/2018, alla delibera C.C. PG. 109165 del 16/09/2019, nonché alle Norme di Attuazione del PSC, del RUE e del POC del Comune di Ferrara.

**ARTICOLO 13 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non espressamente previsto dal presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, L. n. 241/1990 e s.m.i., nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e di contratti.

Il presente Accordo sottoscritto e autenticato nelle forme di legge, sarà soggetto a registrazione e a trascrizione a cura e spese del Soggetto attuatore o suoi aventi causa.

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice Amministrativo.

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara a trascrivere il presente accordo affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Direttore da ogni responsabilità al riguardo.

**ARTICOLO 14 - PROTEZIONE DATI PERSONALI**

Le parti consentono ed autorizzano, anche per le finalità previste dalla normativa in materia antiriciclaggio, l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini inerenti e conseguenti al presente accordo, nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge.

Per il COMUNE DI FERRARA \_\_\_\_\_

Per il SOGGETTO ATTUATORE \_\_\_\_\_