

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 21ANS-02 PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO DEL COMPLESSO RESIDENZIALE ESISTENTE DI VIA LAMBORGHINI. ISTANZA PG. 177985, PR. 3147 del 24/10/2017. RICHIEDENTE SOC. DONEGA' COSTRUZIONI SRL.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che in data 08/07/2013, è stato sottoscritto, fra la Soc. Donegà Costruzioni Snc P. IVA 01068510294 avente sede a Fiesso umbertino (RO) in via E. Fermi 357 in persona del legale rappresentante Sig. Massimo Donegà, la Sig.ra Francesca Battaglini CF BTTFNC44C54I206W residente a Porotto – Ferrara in via Ladino 71/B e il Comune di Ferrara, un accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi, ai fini dell'inserimento nel I° POC, allora in corso di formazione, dell'ambito di proprietà degli stessi situato a San Martino via Lamborghini;

che in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera C.C. PG 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il I° POC, comprensivo del comparto attuativo "21ANS-02 – nuovo insediamento residenziale in San Martino via Lamborghini";

che il POC adottato è stato depositato dal 20/11/2013 al 19/01/2014 ai fini della formulazione delle osservazioni e trasmesso alla Provincia per la formulazione delle riserve e l'espressione dei pareri di competenza, nonché agli Enti competenti in materia ambientale per l'espressione dei relativi pareri e atti di assenso;

che l'art. 4 del citato Accordo preliminare prevede che successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti e alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, venga sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, disciplinante l'attuazione del comparto, ai fini dell'inserimento del comparto in oggetto nel POC che verrà sottoposto al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione;

che in data 31/03/2014, è stato sottoscritto dalla Soc. Donegà Costruzioni Snc P. IVA 01068510294 avente sede a Fiesso umbertino (RO) in via E. Fermi 357, legalmente rappresentata dal Sig. Massimo Donegà, proprietaria dell'area oggetto di intervento, dalla Sig.ra Battaglini Francesca, proprietaria dell'area di Porotto censita al Foglio 131 mappale 1081 e 1083 parte, (oggi mappali 1258 e 1083) oggetto di cessione gratuita, e dal Comune di Ferrara, un Accordo preliminare ai sensi dell'art. 11 L. 241/90 e smi disciplinante l'attuazione del comparto, in conformità all'art. 4 del sopracitato Accordo art. 18 L.R. 20/00 per l'ambito di proprietà degli stessi soggetti, situato a San Martino;

che in data 07/04/2014 con delibera del C.C. PG. 20451/14 è stato approvato il Piano Operativo Comunale, nonché l'elaborato 4 - schede di comparto, comprensivo della scheda "21ANS-02" ;

che gli obiettivi della scheda POC 21ANS-02 "nuovo insediamento residenziale in San Martino via Lamborghini", attuabile con PUA, prevedono:

- la realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Lamborghini;
- la realizzazione di sistema di laminazione e scolo acque meteoriche;
- la mantenimento di coni visuali verso la campagna;
- la cessione di area di mitigazione e compensazione ambientale adiacente alla linea ferroviaria a Porotto;

che la scheda POC 21 ANS-02 prevede la realizzazione di una vasca di laminazione e canale acque meteoriche di collegamento con lo scolo consortile, opera di interesse generale, con quota a carico dei Soggetti Attuatori per 365.000 euro e una quota a carico del Comune di Ferrara per 95.000 euro per espropri;

che in data 24/10/2017, in qualità di avente titolo, la Società Donegà Costruzioni Snc ha presentato istanza PG. 177985, PR. 3147, per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alle schede POC 21ANS - 02;

che in data 06/10/2017 la Società Donegà Costruzioni Snc ha presentato istanza per l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di interesse generale, ai sensi del Codice dei Contratti, in attuazione alla scheda POC 21ANS-02 (All.2), così come previsto all'art. 2 - impegni dei Soggetti Attuatori - lettera A dell'accordo stipulato in data 31 marzo 2014 tra il Comune di Ferrara, la Soc. Donegà Costruzioni e la Sig.ra Battaglini Francesca;

che il PSC approvato include l'area oggetto nel modo seguente:

SISTEMI: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema nuclei del forese art. 12.5 / Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema aree agricole del forese art. 10.2

TRASFORMAZIONI: PSC-Nuovi tessuti residenziali -Assi di connessione/nulla in confine strade

AMBITI: 21 ANS ambiti per nuovi insediamenti /25 AVP ambito ad alta vocazione produttiva agricola

Tutela storico culturale: Unità di paesaggio: U.P. delle valli del Reno

Vincoli Idraulici - canali bonifica sul confine

RIR -----

classi dei suoli: Classe 3.A Aree ex standard - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi, Classe 4.A Aree ex agricole - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi

Classe 1.A Aree edificate - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi

classificazione acustica: : classe 3 progetto e classe 1

che il RUE approvato classifica l'area nel modo seguente:

Destinazione d'uso: POC aree soggette a Poc - nta art. 105-5 RUE - Q: POC - Rv: POC - If: POC - H: POC

che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nella seduta del 26/04/2018, ha espresso parere favorevole.

che l'UO PUA, competente per accordi interni, alla gestione delle Conferenze dei Servizi inerenti le opere di interesse generale connesse ad accordi POC, ha convocato la Conferenza Servizi Simultanea per il progetto esecutivo delle opere di realizzazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, vasca di laminazione e risagomatura del fosso di scolo esistente con recapito finale nel canale consortile (accordo POC 21 ANS-02), la cui responsabilità del procedimento compete invece al Dirigente del Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico;

che in data 17/11/2017, si è tenuta la prima seduta della Conferenza Simultanea, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, e contestualmente è stato valutato anche il progetto dell'opera di interesse generale, relativa al sistema di smaltimento delle acque meteoriche, vasca di laminazione e risagomatura del fosso di scolo esistente con recapito finale nel canale S. Martino, opere strettamente connesse e funzionali anche all'intervento residenziale di cui al PUA in oggetto; a seguito della quale i relativi procedimenti sono stati interrotti per acquisire le modifiche necessarie richieste da Enti e Servizi entro il 16/01/2018;

che a seguito di istanze di parte il termine per consegnare le integrazioni è stato prorogato sino al 30/03/2018;

che a seguito della consegna dei nuovi elaborati in data 30/03/2018, è stata convocata la seconda seduta della Conferenza dei servizi simultanea per il giorno 20/04/2018, dove è emerso che la nuova soluzione proposta non risolveva completamente le problematiche inerenti la vasca di laminazione in particolare per quanto riguardava il calcolo inerente la capienza dell'invaso; si sospendevano pertanto i lavori della conferenza fissando al 15/07/2018, poi prorogato sino al 09/10/2018 a seguito di istanze di parte, il termine per recepire le integrazioni/modifiche necessarie al fine di risolvere detta problematica;

che in data 31/10/2018, a seguito della consegna dei nuovi elaborati, si è tenuta la terza seduta della Conferenza dei servizi simultanea, conclusasi con determinazione favorevole per l'istanza di PUA, fermo restando il recepimento, negli elaborati, delle modifiche/integrazioni richieste dagli Enti/Servizi, poi consegnati in data 13/11/2018;

che durante la terza seduta della Conferenza dei servizi simultanea in data 31/10/2018 inerente l'istanza in oggetto, si sono acquisiti i seguenti pareri:

HERA acquisito PG/2018/0135249-PUA e allegate linee guida acquedotto-fognature-gas;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara acquisito al PG/2018/134979-PUA;

Servizio Mobilità NP 3170 del 17/10/2018;

Servizio Verde NP. 3205 del 31/10/2018 – PUA;

Servizio Illuminazione Pubblica NP. 3152 del 26/10/2018;

Servizio Ambiente NP. 3164/18 del 26/10/2018 PUA;

ARPAE acquisito al PG. PG/2018/0135561 del 05/11/2018 PUA;

AUSL PG/2018/135262 del 31/10/2018 PUA;

Servizio Infrastrutture NP 3234 del 05/11/2018;

che nella stessa data, a seguito della consegna dei nuovi elaborati inerenti l'opera di interesse generale (infrastruttura idraulica, struttura propedeutica anche alla realizzazione del comparto residenziale di via Lamborghini da attuarsi tramite il PUA di cui trattasi) si è tenuta anche la terza seduta della Conferenza dei servizi simultanea (31/10/2018), conclusasi con determinazione favorevole ferma restando la necessità di modificare parzialmente il tracciato del canale rispetto alle proprietà già acquisite; risultando indispensabile acquisirne un'ulteriore fascia quantificata in circa 85 mq.. Detta modifica risulta indispensabile al fine di superare la problematica emersa in sede di progettazione definitiva in quanto era stata rilevata la presenza, fino ad allora non segnalata, di un collettore sotterraneo di irrigazione del Consorzio di Bonifica, incompatibile per quote e caratteristiche costruttive con il canale di progetto. Detto collettore insiste sulle aree già cedute gratuitamente all'Amministrazione (proprietà cedente Guberti), allora garantite libere da vincoli e servitù, in esecuzione dell'accordo POC sottoscritto in data 26.03.2014 per realizzare detta opera. Trattandosi di opera di interesse generale, assoggettata ad autonoma procedura autorizzativa, nella stessa seduta, presente anche la proprietà, si è concordato collegialmente di procedere con l'approvazione del PUA, nel rispetto dei tempi di cui al 1° POC, condizionandone l'attuazione alla realizzazione del collettore acque meteoriche;

che in data 16.11.2018 con NP 3394/18, come convenuto in sede della Conferenza del 31/10/2018, è stato inviato, alla Dirigente dei Servizi Amministrativi ed Espropri, competente per l'iter di esproprio e successiva convenzione, il fascicolo (2018/VI.2.1/16) inerente il progetto esecutivo dell'opera di interesse generale. La stessa nota veniva trasmessa per conoscenza al Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico al fine di valutare/definire l'entità della fascia di rispetto della nuova condotta (per manutenzione, sostituzione e/o riparazione futura). Le eventuali modifiche del progetto esecutivo, a seguito del recepimento di quanto richiesto, sarebbero dovute essere aggiornate sia sugli elaborati cartacei che su quelli in formato pdf. consegnandole direttamente a detti Servizi;

che il PUA, corredato di tutti gli elaborati tecnici ed ambientali inerenti, è stato depositato in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 60 giorni consecutivi a partire dal 20/11/2018;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 20/11/2018 al 18/01/2019;

che gli elaborati del PUA sono stati inviati alla Provincia di Ferrara, Settore Pianificazione Territoriale per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 35 c. 4 della L.R. 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017, alla Regione Emilia Romagna Servizio Area Reno e Po di Volano per il rilascio del parere preventivo ai sensi dell' art. 5 L.R. 19/2008 con PG/2018/146222 in data 26/11/2018 (valutazione di compatibilità con il rischio sismico);

che nei sessanta giorni di deposito, non sono pervenute al Comune osservazioni;

che la Provincia di Ferrara con Determina n. 122/2019 del 25/01/2019 del Dirigente del Settore Tecnico P.O. Pianificazione Territoriale e Urbanistica assunto al PG 12132 del 28/01/2019, depositata agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale Progettazione, ha disposto:

- ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017, di non formulare osservazioni sugli aspetti urbanistici e inerenti alla pianificazione territoriale, in quanto strumento attuativo del POC comunale vigente e ad esso conforme;
- per gli aspetti connessi alla valutazione del rischio sismico (ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008), di fare propri i contenuti della nota P.G. 39545/2018 della Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza del territorio e attività estrattive, formulando parere positivo ritenendo necessaria, in fase di progettazione esecutiva, l'esecuzione di ulteriori prove geognostiche definite in relazione alle tipologie strutturali prescelte ed alla natura dei carichi previsti, ai sensi della normativa sismica vigente.

Considerato:

che relativamente alla proposta di parere positivo formulata dalla Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota PG 12132 del 28/01/2019, recepito nell'ambito della suddetta determina della Provincia, si ritiene di controdedurre accogliendo le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

di recepire le indicazioni contenute nel parere, formulato dal Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota PG 12132 del 28/01/2019 nell'ambito della determina n. 122/2019 del 25/01/2019 del Dirigente del Settore Tecnico P.O. Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Ferrara assunta al PG 12132 del 28/01/2019, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

che lo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 26.04.2019 tramite posta elettronica alla proprietà e il relativo assenso definitivo è pervenuto tramite posta elettronica in data 09.05.2019. con la stessa email la società la Società Donegà Costruzioni Snc, ha richiesto la possibilità di rateizzare l'acconto

della quota del 30% inerente agli oneri di urbanizzazione secondaria, prevista ai sensi della delibera di Consiglio Comunale PG 18498/98 dell'importo complessivo;

che in relazione ai disposti della delibera di Consiglio Regionale 849/98 e della delibera del Consiglio Comunale PG 18498/98 sono stati calcolati dall'ufficio preposto, gli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere regionali, precisando che nulla è dovuto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria in quanto l'esecuzione è a totale carico del soggetto attuatore;

che, come già concesso in situazioni analoghe, si ritiene accoglibile la richiesta presentata dalla Soc. Donegà Costruzioni snc in data 09.05.2019 e pertanto si dispone che il versamento dell'acconto del 30% (€ 55.373,22) dell'importo complessivo degli oneri venga rateizzato secondo le modalità sotto individuate:

- pagamento in 2 rate, la prima delle quali di € 27.686,61 da versarsi prima della sottoscrizione della convenzione disciplinante il PUA; la seconda dell'importo di € 27.686,61 oltre agli interessi legali da calcolarsi a partire dalla data di convenzionamento, dovrà essere versata entro sei mesi dalla data di stipula della convenzione;
- presentazione all'atto della stipula della convenzione, di fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo pari alla somma della seconda rata. La fideiussione dovrà garantire anche gli interessi legali per ritardato pagamento da parte del contraente e dovrà essere prestata in base al modello specifico da predisporre a cura della U.O. Piani Urbanistici Attuativi, ove il garante è tenuto a rinunciare al beneficio di preventiva escussione, nonché a effettuare il pagamento di quanto dovuto a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza poter opporre eccezioni riferibili alla validità dell'obbligazione; tale fideiussione avrà validità fino all'avvenuto pagamento della II^ rata e degli interessi legali e comunque in deroga all'art.1957 C.C. fino a che il Comune ne autorizzerà la liberazione.
- il mancato pagamento della seconda rata, fa venire meno il beneficio della dilazione del pagamento, legittimando l'Amministrazione Comunale, a escutere la garanzia per l'intero debito residuo. Qualora la stessa Amministrazione rilevi l'omesso o l'insufficiente pagamento della seconda rata, notifica al fideiussore un invito a versare l'intero importo ancora dovuto, previo ricalcolo degli interessi, entro trenta giorni dalla data di ricezione dell'invito medesimo.

Vista la L.R. 24 del 21 dicembre 2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", vigente a partire dal 01/01/2018, con particolare riferimento:

- all'art. 79 "Abrogazioni" - comma 1 lett. b), che dispone l'abrogazione della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, fatto salvo quanto disposto dai propri articoli 3, 4 e 29 - comma 3;
- all'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti", con particolare riferimento al comma 4, a norma del quale, dalla data di entrata in vigore della legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, possono essere adottati gli atti, e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi;

Considerato:

che necessita ora procedere alla approvazione del Piano Urbanistico di che trattasi presentato in data 24/10/2017 prima dell'entrata in vigore della L.R. 24/17, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., in combinato disposto con l'art. 79 comma 1 lett. b e l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017, unitamente allo schema di convenzione da stipularsi con la proprietà, e regolante i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e smi;

che, ai fini dell'attuazione del PUA in questione, il soggetto attuatore dovrà presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione che, una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti competenti, saranno oggetto di specifici permessi, da rilasciarsi in conformità al presente piano, o di altri atti previsti da eventuali norme sopraggiunte;

che il piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti è conforme al RUE approvato in data 10/06/2013 PG 39286 e al I POC approvato in data 07/04/2014 e successive varianti e al II POC approvato in data 11/12/2017;

VISTI:

- la legge n. 1150/1942 e s.m.i.;
- la L.R. 21/12/2017 n. 24
- decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.;
- la L.R. 15 del 30/07/2013 e smi;
- il RUE vigente;
- le NTA del POC vigente

VISTI gli atti;

VISTI: il verbale della conferenza Simultanea del 31/10/2018 e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

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 s. m. i.);

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di approvare per le motivazioni esposte in premessa e che qui si richiamano, ai sensi del comma 4 dell'art. 35 della LR 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017, il PUA di iniziativa privata PG. 177985, PR. 3147 del 24/10/2017 presentato dal signor Massimo Donegà, legale rappresentante della Società Donegà Costruzioni Snc via E. Fermi 357, Fiesso Umbertiano - P.IVA 01068510294, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

- Tav. 1 dichiarazione sostitutiva atto di Notorietà
- Tav. 2 estratto catastale
- Tav. 3 inquadramento generale delle opere
- Tav. 4 rilievo quotato dello stato di fatto
- Tav. 5 documentazione fotografica
- Tav. 6 planimetria di progetto
- Tav. 7 planimetria di progetto del verde
- Tav. 8 progetto illuminazione pubblica
- Tav. 9 progetto rete gas
- Tav. 10 progetto rete acquedotto
- Tav. 11 progetto rete Enel
- Tav. 12 progetto rete Telecom
- Tav. 13 progetto rete acque bianche
- Tav. 14 profili rete acque bianche
- Tav. 15 progetto rete acque nere
- Tav. 16 profili rete acque nere
- Tav. 17 profili e sezioni stradali tipo
- Tav. 18 Individuazione aree di futura cessione
- Tav. 19 schema stralci funzionali
- Tav. 20 relazione illustrativa di progetto
- Tav. 21 relazione geologica

Tav. 22 relazione calcolo idraulico
Tav. 23 NTA
Tav. 24 relazione clima acustico
Tav. 25 relazione uso dei suoli
Tav. 26 viste di progetto

di approvare a seguito della richiesta di rateizzazione presentata dalla Soc. Donegà Costruzioni snc in data 09.05.2019 dell'acconto del 30% (€ 55.373,22) dell'importo complessivo degli oneri secondo le modalità sotto individuate:

- pagamento in 2 rate, la prima delle quali di € 27.686,61 da versarsi prima della sottoscrizione della convenzione disciplinante il PUA; la seconda dell'importo di € 27.686,61 oltre agli interessi legali da calcolarsi a partire dalla data di convenzionamento, dovrà essere versata entro sei mesi dalla data di stipula della convenzione;
- presentazione all'atto della stipula della convenzione, di fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo pari alla somma della seconda rata. La fideiussione dovrà garantire anche gli interessi legali per ritardato pagamento da parte del contraente e dovrà essere prestata in base al modello specifico da predisporre a cura della U.O. Piani Urbanistici Attuativi, ove il garante è tenuto a rinunciare al beneficio di preventiva escussione, nonché a effettuare il pagamento di quanto dovuto a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, senza poter opporre eccezioni riferibili alla validità dell'obbligazione; tale fideiussione avrà validità fino all'avvenuto pagamento della II^ rata e degli interessi legali e comunque in deroga all'art.1957 C.C. fino a che il Comune ne autorizzerà la liberazione.
- il mancato pagamento della seconda rata, fa venire meno il beneficio della dilazione del pagamento, legittimando l'Amministrazione Comunale, a escutere la garanzia per l'intero debito residuo. Qualora la stessa Amministrazione rilevi l'omesso o l'insufficiente pagamento della seconda rata, notifica al fideiussore un invito a versare l'intero importo ancora dovuto, previo ricalcolo degli interessi, entro trenta giorni dalla data di ricezione dell'invito medesimo;

di approvare il sotto riportato schema di convenzione da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e smi:

SCHEMA DI CONVENZIONE

ARTICOLO 1 IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 21ANS-02,(di seguito il "PUA") al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione prevalentemente residenziale, sull'area di terreno di proprietà del medesimo, della superficie catastale di mq.....in località S. Martino - Ferrara, contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara, al Foglio 283 Mappali 757,76,77,78,79,80 di proprietà confinante per quanto riguarda gli immobili del Foglio.....:

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

ARTICOLO 2 – IL PUA

Il PUA di iniziativa privata verrà realizzato sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Giunta Comunale

P.G..... del....., elencati in seguito e che si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

Elaborati:

- Tav. 1 dichiarazione sostitutiva atto di Notorietà
- Tav. 2 estratto catastale
- Tav. 3 inquadramento generale delle opere
- Tav. 4 rilievo quotato dello stato di fatto
- Tav. 5 documentazione fotografica
- Tav. 6 planimetria di progetto
- Tav. 7 planimetria di progetto del verde
- Tav. 8 progetto illuminazione pubblica
- Tav. 9 progetto rete gas
- Tav. 10 progetto rete acquedotto
- Tav. 11 progetto rete Enel
- Tav. 12 progetto rete Telecom
- Tav. 13 progetto rete acque bianche
- Tav. 14 profili rete acque bianche
- Tav. 15 progetto rete acque nere
- Tav. 16 profili rete acque nere
- Tav. 17 profili e sezioni stradali tipo
- Tav. 18 Individuazione aree di futura cessione
- Tav. 19 schema stralci funzionali
- Tav. 20 relazione illustrativa di progetto
- Tav. 21 relazione geologica
- Tav. 22 relazione calcolo idraulico
- Tav. 23 NTA
- Tav. 24 relazione clima acustico
- Tav. 25 relazione uso dei suoli
- Tav. 26 viste di progetto

ARTICOLO 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le dotazioni territoriali del PUA, allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessarie per l'insediamento delle attività previste dal piano. I progetti esecutivi delle suddette opere, dovranno essere predisposti in conformità alle norme del Nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 50/2016, agli elaborati del PUA di cui in premessa e nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nei pareri degli Enti. Il soggetto attuatore dovrà presentare i progetti definitivi ed esecutivi delle suddette opere in conformità a quanto prescritto dagli Enti, Aziende e Servizi e nelle seguenti note allegate alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:

Verbale della conferenza dei Servizi Simultanea del 31/10/2018;

AUSL parere favorevole del 31/10/2018 acquisito al prot. PG/2018/0135262 in data 31/10/2018 e precedente parere del 20.04.2018 acquisito al prot. PG/2018/051271 in data 26/04/2018;

Ufficio verde parere favorevole con prescrizioni nota del 30/10/2018 NP. 3205 del 31/10/2018, Hera parere favorevole con prescrizioni e allegate linee guida acquedotto-fognature-gas, Prot 99379/34281 del 30/10/2018, acquisito al PG/2018/0135249 del 31/10/2018 e precedente parere acquisito al PG/2018/050533 del 19/04/2018;

Servizio Ambiente, parere con prescrizioni del 26/10/2018 NP 3164/18;

Servizio Mobilità parere favorevole, con prescrizioni nota del 17/10/2018 NP. 3170 del 29/10/2018;

ARPAE Servizio Sistemi Ambientali, parere favorevole con condizioni nota del 31/10/2018 acquisita al PG/2018/0135561 del 05/11/2018 e richiamato il parere del 20/04/2018 acquisito al PG/2018/51266 del 26/04/2018;

Servizio Infrastrutture parere favorevole NP 3234/18 del 05/11/2018;

Servizio Protezione Civile parere PG 46015 del 10/04/2018 che conferma il parere favorevole PG 135841 del 07/11/2017;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole NP 3152 del 26/10/2018;

Consorzio di Bonifica parere favorevole PG/2018/134979 del 31/10/2018;

Enel E-DIS-19/04/2018-0245103, parere acquisito al PG/2018/0050844 in data 20/04/2018 (nell'ambito della CdS del 20/04/2018);

e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente PUA.

Il computo metrico estimativo, dal quale desumere il costo presunto delle relative opere a stralcio, per la costituzione, a favore del Comune di Ferrara, di apposita fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, di cui al successivo art. 9, da presentarsi in sede di richiesta di "Permesso di costruire" per le dotazioni territoriali, dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche - e/o in alternativa da computo metrico estimativo, corredato da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

Il soggetto attuatore ha facoltà di eseguire le opere inerenti alle dotazioni territoriali del PUA, anche a stralcio, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001 e dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche, di cui all'art.36, comma 4, del D.Lgs.n. 50/2016 e smi ("Contratti sotto soglia"), a realizzarle direttamente, a sua totale cura e spese, qualora l'importo risulti inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, fermo restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al Comune, attraverso gli uffici competenti per materia.

Qualora si abbia necessità di occupare o di utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, si potrà procedere alla presa in consegna anticipata ai sensi ai sensi del Nuovo Codice dei Contratti e alle relative linee guide attuative ANAC.

Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire.

Qualora le dotazioni territoriali non fossero completate entro i termini di validità del suddetto Permesso e le eventuali proroghe concesse a norma delle leggi regionali vigenti, le opere dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo. In tale sede gli Uffici richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute nel frattempo.

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, concede sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, alle lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi nelle aree limitrofe, l'accesso, l'allacciamento e l'eventuale adeguamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione a cura e spese degli stessi.

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 dei soggetti attuatori. 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.

ARTICOLO 4 - CONTAMINAZIONE DEL SUOLO

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione del presente atto, assumono il ruolo di soggetti interessati come previsto dall'art. 242 comma 11 del D. Lgs.n.152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. e l'obbligo di eliminare tutte le eventuali situazioni di contaminazione dei suoli e delle acque, secondo quanto previsto dal medesimo decreto, in particolare dalla Parte IV, Titolo V, rubricato "Bonifica dei siti contaminati".

In fase di realizzazione delle opere si dovrà in ogni caso verificare l'esistenza di un'eventuale

contaminazione secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D. Lgs n. 152/06 e s.m.i..

Qualora si accerti l'assenza di qualsiasi contaminazione, si dovrà presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver rilevato situazioni indicative di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D. Lgs n. 152/06 e s.m.i..

Per "situazioni indicative di contaminazione del sito" si intende la presenza di serbatoi, serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal Piano.

Qualora dovesse essere noto che l'area oggetto di intervento sia stata sede di attività produttive specifiche, si dovrà produrre apposita relazione storica esaustiva.

In base a tali informazioni, si potrà successivamente prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPAE, una prima griglia di interventi di campionamento e analisi per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della parte IV, titolo V del D. Lgs. N. 152/06 e s.m.i.. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopra citato decreto.

Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dalle analisi di cui al comma precedente, l'esistenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dal D.Lgs.152/06, i soggetti attuatori dovranno sottoporre il sito interessato alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure di cui all'art. 242 e seguenti. del D.Lgs. n. 152/06, prima dell'inizio dei lavori. In tal caso, i soggetti attuatori, non appena rilevato il superamento o il pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), dovranno darne comunicazione secondo quanto previsto dagli artt. 242 e 245 del Decreto sopracitato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

Nel caso in cui sia necessaria una sistemazione plano-altimetrica dell'area oggetto di intervento con movimentazione di terreno questa dovrà essere effettuata senza alterazione delle linee di sgrondo delle acque meteoriche delle aree limitrofe al fine di evitare ristagni di acque o allagamenti. L'eventuale gestione delle terre e rocce da scavo dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D. Lgs. n. 152/06 emerga, anche accidentalmente, durante l'esecuzione di lavori assentiti con permesso di costruire o realizzati in base ad altro titolo edilizio.

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.

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire, o se rilasciati 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. In tal caso, i titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06. L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico dei soggetti attuatori comporterà la risoluzione del presente atto

fermo restando il permanere in capo agli stessi, degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

ARTICOLO 5 – DOTAZIONI TERRITORIALI – CESSIONE GRATUITA AREE

Il soggetto attuatore, oltre alle aree di mitigazione e compensazione ambientale, di complessivi mq 8.005 a Porotto (individuate catastalmente al Fg 131 Mapp. 1083 e 1258), già cedute nel rispetto degli accordi POC, si obbliga, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate all'urbanizzazione così come le opere individuate nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 e in particolare:

- attrezzature e spazi collettivi	mq 4.794,40
- strade e parcheggi pubblici	mq 2.051
- marciapiedi e verde di corredo stradale	mq 1.119,80

Le aree oggetto di cessioni contemplate nel presente articolo, dovranno essere frazionate conformemente al relativo progetto inerente al permesso di costruire e cedute, per stralci funzionali, prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse con le modalità attuative di cui al successivo art. 6; pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione. Nell'atto pubblico di cessione gli immobili dovranno essere individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi; le aree dovranno essere libere da vincoli, ipoteche, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti. L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione delle aree in detenzione gratuita come sopra definito.

Con lo stesso atto di cessione gratuita le aree contemplate nel presente articolo, saranno concesse in detenzione gratuita ai soggetti attuatori per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere stesse a far data dall'inizio dei lavori di cui al relativo permesso di costruire, attribuendo ai soggetti attuatori tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della stessa detenzione. Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi. Le parti convengono che la detenzione, cesserà al momento della presa in carico dell'Amministrazione Comunale con provvedimento da adottarsi a seguito del collaudo favorevole, sollevando l'Amministrazione stessa da ogni eventuale responsabilità per eventuali incidenti che dovessero verificarsi sino a che dette opere non verranno assunte in carico dall'Amministrazione Comunale, da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

Prima del rilascio del Permesso per la realizzazione delle dotazioni territoriali, relative a ciascun stralcio, non sarà comunque possibile richiedere i titoli edilizi per la costruzione degli edifici previsti dal PUA.

ARTICOLO 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTUAZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga, per se e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a presentare il permesso di costruire inerente le dotazioni territoriali del 1° stralcio funzionale, sotto meglio individuato, entro 30 (trenta) giorni dalla data di inizio dei lavori dell'opera di interesse generale inerente la realizzazione del sistema di laminazione e scolo delle acque meteoriche, di cui al successivo art. 13, pertanto non potrà essere presentato detto PdC senza l'inizio lavori dell'opera.

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad iniziare i lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali inerenti al PUA, secondo il programma riportato e graficizzato nella Tavola 19 di seguito specificato:

1° stralcio funzionale. Detto stralcio comprende il prolungamento della via Lamborghini, le relative infrastrutture, parte dei parcheggi pubblici, la soluzione temporanea della RSU, il

verde pubblico e la vasca di laminazione. Il permesso inerente il successivo 2° stralcio potrà essere rilasciato solo ad avvenuto rilascio del permesso relativo al 1° stralcio e a seguito dell'esecuzione di almeno il 70% della strada al servizio del PUA (proseguimento via Lamborghini) dei parcheggi e della vasca di laminazione.

2° stralcio funzionale. Detto stralcio comprende la realizzazione dei parcheggi pubblici funzionali allo stralcio e il posizionamento della RSU come da PUA. Il permesso inerente il successivo 3° stralcio potrà essere rilasciato ad avvenuto rilascio del permesso relativo al 2° stralcio e solo dopo la relativa comunicazione di inizio dei lavori.

3° stralcio funzionale. Detto stralcio comprende la realizzazione dei parcheggi pubblici funzionali allo stralcio e il completamento delle dotazioni territoriali del PUA.

Il soggetto attuatore o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo dovrà iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, di cui al relativo stralcio funzionale, entro un anno dal rilascio del corrispondente permesso di costruire ed ultimarli entro tre anni dalla data di inizio dei lavori del Permesso stesso, ad eccezione del permesso di costruire inerente le dotazioni territoriali del 1° stralcio funzionale per il quale il soggetto attuatore si impegna, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad iniziarne i lavori entro tre (tre) mesi dal rilascio del permesso di costruire.

Qualora tali opere non fossero completate entro tale termine, salvo proroga ai sensi di legge, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopraggiunte.

Qualora inoltre le dotazioni territoriali non vengano ultimate entro tale termine, i titoli abilitativi/comunicazioni per la realizzazione/varianti degli edifici, relativi allo stesso stralcio, richiesti/presentati oltre tale termine, non verranno rilasciati/non avranno efficacia fino a collaudo avvenuto delle opere medesime, fatta eccezione per le aree verdi in particolare ai tempi necessari per l'attaccamento delle essenze di cui al precedente art. 3.

Le condizioni di cui al presente articolo dovranno essere inserite negli atti di compravendita dei lotti "edificabili".

Le parti concordano inoltre che tutte le dotazioni territoriali del PUA dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

Qualora inoltre le opere di cui al presente articolo 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 delle garanzie di cui al successivo art. 9. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi ai lotti di intervento.

Il soggetto attuatore si impegna per se e per i suoi aventi causa a realizzare le dotazioni territoriali in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici ed amministrativi di cui al precedente art. 2 ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. n. 15/2013 e smi per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, i soggetti attuatori si impegnano 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. La data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali deve essere comunicata dai soggetti attuatori al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatori di servizi pubblici, per le verifiche di competenza. A completamento delle dotazioni territoriali, sarà cura dei soggetti attuatori comunicare al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione. I tempi e le modalità di attuazione a stralcio delle dotazioni territoriali, dovranno essere coordinati con quelli del connesso intervento edilizio nei termini previsti di cui al presente articolo. A tal fine, non potranno essere rilasciati permessi di costruire, relativi agli interventi edilizi prima dell'avvenuta cessione delle aree per le dotazioni territoriali e dell'inizio dei lavori di cui al relativo stralcio funzionale.

Il soggetto attuatore assume 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, 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 e, in ogni caso, fino e non oltre ad avvenuto favorevole collaudo e presa in carico come da precedente art. 6.

Il soggetto attuatore 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 7 – DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA AI SENSI D.LGS. 159/2011

Il soggetto attuatore si obbliga, per se per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire nei contratti con le imprese esecutrici delle dotazioni territoriali 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, sono 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 8 - DOTAZIONI TERRITORIALI – COLLAUDO E PRESA IN CARICO

A completamento delle opere, anche per stralci funzionali, entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, sarà cura dei soggetti attuatori trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori ai sensi della normativa vigente al momento della stessa comunicazione. I collaudi statici e funzionali, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti, compresi quelli relativi alle opere stradali, alle reti infrastrutturali, sono effettuati a spese del soggetto attuatore previa nomina del collaudatore da parte del Comune. In particolare, i collaudi funzionali delle reti (di acquedotto, di fognatura, del depuratore, del gas e della pubblica illuminazione) dovranno essere effettuati in contraddittorio con la relativa azienda di gestione. Il collaudo amministrativo, ove dovuto ai sensi delle norme vigenti, viene effettuato dal Comune (nomina del collaudatore) a spese dei soggetti attuatori. Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese del soggetto attuatore. Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico dei soggetti attuatori, saggi o verifiche sulle opere realizzate. A seguito del collaudo favorevole delle opere, verranno svincolate le garanzie fideiussorie e la manutenzione delle stesse verrà posta a carico del Comune. Le dotazioni territoriali, realizzate, accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile. L'edificazione degli edifici potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle dotazioni territoriali; in tale fattispecie la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità relativa agli interventi edilizi a stralci del Piano 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.

L'edificazione prevista dal PUA dovrà essere iniziata entro 1 anno dal rilascio dei singoli permessi ed ultimata entro 10 anni dalla stipulazione della presente convenzione.

ARTICOLO 9 – DOTAZIONI TERRITORIALI – GARANZIE

Il soggetto attuatore, a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali inerenti al PUA, costituirà a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del permesso di costruire, una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto definitivo e vistato dagli Enti fermo restando che, in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire, il Comune ha facoltà di escutere, attingendo da tale somma anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori, necessarie per l'esecuzione delle opere

stesse, in via sostitutiva. 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 dalla convenzione e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti. 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 mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione 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 dalle prescrizioni del progetto definitivo ed 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. A tal fine e sin da ora, il soggetto attuatore autorizza il Comune di Ferrara o l'impresa appaltatrice dei lavori ad immettersi nelle aree utili per l'esecuzione di tali opere.

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 10 – RISOLUZIONE

Per l'inosservanza delle obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa con l'adozione degli atti conseguenti salva la preventiva applicazione delle misure sanzionatorie previste dalla vigente normativa in materia di abusi edilizi.

ARTICOLO 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n°849/98 e della Delibera di Consiglio Comunale n° 18498/98, gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sono calcolati secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere, precisando che nulla è dovuto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria in quanto l'esecuzione è a totale carico del Lottizzatore.

Visto l'art. 1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile ai sensi del D.M. 801/77, nonché la dichiarazione delle superfici utili agli atti (Art. 4 NTA), il computo relativo al 30% dell'importo totale degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a € **55.373,22** così ripartiti:

Lotto 1 mq	95 x €/mq 53,97 x 30%	= € 1.538,15
Lotto 2 mq	180 x €/mq 53,97 x 30%	= € 2.914,38
Lotto 3 mq	180 x €/mq 53,97 x 30%	= € 2.914,38
Lotto 4 mq	180 x €/mq 53,97 x 30%	= € 2.914,38
Lotto 5 mq	180 x €/mq 53,97 x 30%	= € 2.914,38
Lotto 6 mq	325 x €/mq 53,97 x 30%	= € 5.262,07
Lotto 7 mq	325 x €/mq 53,97 x 30%	= € 5.262,07
Lotto 8 mq	325 x €/mq 53,97 x 30%	= € 5.262,07

Lotto 9 mq	95 x €/mq	53,97 x 30%	= € 1.538,15
Lotto 10 mq	325 x €/mq	53,97 x 30%	= € 5.262,07
Lotto 11 mq	325 x €/mq	53,97 x 30%	= € 5.262,07
Lotto 12 mq	325 x €/mq	53,97 x 30%	= € 5.262,07
Lotto 13 mq	95 x €/mq	53,97 x 30%	= € 1.538,15
Lotto 14 mq	180 x €/mq	53,97 x 30%	= € 2.914,38
Lotto 15 mq	95 x €/mq	53,97 x 30%	= € 1.538,15
Lotto 16 mq	95 x €/mq	53,97 x 30%	= € 1.538,15
<u>Lotto 17 mq</u>	<u>95 x €/mq</u>	<u>53,97 x 30%</u>	<u>= € 1.538,15</u>
Totale = €			55.373,22

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale P.G. 18498/98, l'importo complessivo determinato risulta pari a 184.577,40 €; al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, saranno determinati gli importi totali dei contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso ai quali verrà detratto l'importo del 30% pari a € 55.373,22.

A seguito di richiesta del soggetto attuatore, la Giunta Comunale, con proprio atto n.del ha approvato la rateizzazione del suddetto acconto in due rate, stabilendo che la prima di € 27.686,61 fosse versata prima della sottoscrizione della convenzione disciplinante il PUA e la seconda dell'importo di € 27.686,61 oltre agli interessi legali da calcolarsi a partire dalla data di convenzionamento, fosse versata entro sei mesi dalla data di stipula della convenzione.

Le parti danno atto che la prima rata di € 27.686,61 è stata versata prima d'ora da presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n°....., del

Le parti danno atto che è stata presentata fideiussione emessa da..... in data a favore del Comune di Ferrara per un importo di € 27.686,61, a garanzia della seconda rata. La fideiussione garantisce oltre agli interessi legali le maggiorazioni sanzionatorie previste dall'art. 20 della L.R. 23 del 21/10/2004 e smi per il ritardo nel pagamento da parte del contraente, nonché il pagamento di quanto dovuto a semplice richiesta della stessa Amministrazione, senza poter opporre eccezioni riferibili alla validità dell'obbligazione. Il mancato pagamento della seconda rata farà venire meno il beneficio della dilazione del pagamento, e l'Amministrazione Comunale è legittimata a escutere la garanzia per il debito residuo. Qualora l'Amministrazione rilevi l'omesso o insufficiente pagamento della seconda rata, notificherà al fideiussore un invito a versare l'intero importo ancora dovuto, previo ricalcolo degli interessi, entro trenta giorni dalla data di ricezione dell'invito medesimo. Dopo l'ultimo pagamento, l'Amministrazione provvederà d'ufficio allo svincolo della garanzia stessa.

Si intende che i singoli permessi di costruire/titoli abilitativi non saranno soggetti alla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria, intendendosi tale onere già assolto con l'esecuzione diretta delle dotazioni territoriali.

Ogni altro onere derivante dalla LR. n. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici.

ARTICOLO 13 – OPERA PUBBLICA DI INTERESSE GENERALE

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a presentare il permesso di costruire del primo stralcio funzionale delle dotazioni territoriali solo dopo l'inizio dei lavori dell'opera di interesse generale (in attuazione alla scheda POC 21ANS-02 e relativo accordo ed oggetto di separato ed autonomo progetto) inerente la realizzazione del sistema di laminazione e scolo delle acque meteoriche pertanto non potrà essere presentata istanza di PdC in assenza di tale obbligazione, senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale per eventuali ritardi nella realizzazione dell'opera infrastrutturale.

Il soggetto attuatore si impegna altresì, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad iniziare i lavori per la realizzazione dell'opera di cui al presente articolo, entro 3 (tre) mesi dal rilascio del corrispondente permesso di costruire ed ultimarli entro tre anni dalla data di inizio dei lavori del Permesso stesso.

Qualora inoltre l'opera non venga ultimata entro tale termine, i titoli abilitativi/comunicazioni per la realizzazione/varianti delle dotazioni territoriali e degli edifici, relativi al PUA, richiesti/presentati oltre tale termine, non verranno rilasciati/non avranno efficacia fino a collaudo avvenuto dell'opera medesima.

Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita dei lotti "edificabili".

ARTICOLO 14 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ACQUIRENTE

Negli atti di trasferimento delle aree e nelle relative note di trascrizione, che intervengano nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:

- di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alla presente convenzione urbanistica attuativa;
- di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza della presente convenzione urbanistica attuativa." Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

ARTICOLO 15 – CONTROVERSIE

La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, verrà demandata al Giudice Amministrativo.

ARTICOLO 16 – NORME GENERALI

Gli atti, e gli elaborati, i grafici, sottoscritti dalle parti, allegati o richiamati nella presente convenzione, ne faranno parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 17 – SPESE

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico del soggetto attuatore il quale, per quanto riguarda le aree e le opere da cedere nei modi sopraindicati, dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

ARTICOLO 18 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla LR. 24 del 21/12/2017, alla LR n. 15/2013 e smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

ARTICOLO 19 - TRASCRIZIONE

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

ARTICOLO 20 - 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 alla presente convenzione, nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge;

di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo complessivo di € 55.373,22, per oneri di urbanizzazione secondaria, al Titolo 4° En trate in conto capitale, Tipologia 500 altre entrate in conto capitale, Categoria 1 Permesso di costruire, Capitolo 01470, Azione 253 Contributo di costruzione destinato alle spese di investimento;

di dare atto che prima della stipula della convenzione l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire d'ufficio, in tempi compatibili con la stipula della convenzione stessa, la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. N. 159/2011 e smi;

di dare atto che, a seguito dell'approvazione, si procederà ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. combinato al disposto di cui all'art. 4 co.4 L.R. 24/2017;

di dare atto che l'avviso dell'avvenuta approvazione del PUA di iniziativa privata dovrà essere pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. Il PUA entrerà in vigore dalla data di pubblicazione nel BUR dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del comma 4-bis dell'art. 35 della L.R. 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017;

di stabilire che i soggetti attuatori dovranno rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine del 17/06/2019, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione della PUA senza ulteriori provvedimenti;

di dare atto che qualora si proceda con la stipula della convenzione prima della pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'approvazione ai sensi del comma 4-bis dell'art. 35 della L.R. 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017, l'efficacia della convenzione sarà subordinata all'entrata in vigore del PUA di iniziativa privata di che trattasi;

di dare atto altresì che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, il Dirigente presso il Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, il Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale;

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.

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
ORNELLA CAVALLARI