



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

# ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 17.11.2020

**Deliberazione n. GC-2020-427**

Prot. Gen. n. PG-2020-124741

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2020-483

Sono intervenuti i Signori:

<b>Fabbi Alan</b>	<b>Sindaco</b>
<b>Lodi Nicola</b>	<b>Vice Sindaco</b>
<b>Fornasini Matteo</b>	<b>Assessore</b>
<b>Gulinelli Marco</b>	<b>Assessore</b>
<b>Kusiak Dorota</b>	<b>Assessore</b>
<b>Maggi Andrea</b>	<b>Assessore</b>
<b>Coletti Cristina</b>	<b>Assessore</b>
<b>Balboni Alessandro</b>	<b>Assessore</b>
<b>Guerrini Micol</b>	<b>Assessore</b>

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

<b>Travagli Angela</b>	<b>Assessore</b>
------------------------	------------------

**Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Ornella Cavallari**

Essendo gli intervenuti in numero legale il Presidente dichiara aperta la seduta

## Oggetto

**APPROVAZIONE ACCORDO EX ART. 11 LEGGE 241/90 TRA COMUNE DI FERRARA E LA SOC. DUEELLE AUTO DI LACCETTI ALESSANDRO & C. SAS DISCIPLINANTE LA CESSIONE E LE MODALITÀ' DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI RELATIVE AL NUOVO INSEDIAMENTO COMMERCIALE DA REALIZZARSI IN FERRARA VIA MICHELINI, DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG. 35145 DEL 24/03/2020 PR. 952 DEL 11/05/2020.**

La presente deliberazione rimarrà in pubblicazione per 15 gg. consecutivi all'Albo Pretorio di questo Comune.  
Firme autografe sostituite da indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2, D. Lgs n. 39/1993.

APPROVAZIONE ACCORDO EX ART. 11 LEGGE 241/90 TRA COMUNE DI FERRARA E LA SOC. DUEELLE AUTO DI LACCETTI ALESSANDRO & C. SAS DISCIPLINANTE LA CESSIONE E LE MODALITÀ' DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI RELATIVE AL NUOVO INSEDIAMENTO COMMERCIALE DA REALIZZARSI IN FERRARA VIA MICHELINI, DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG. 35145 DEL 24/03/2020 PR. 952 DEL 11/05/2020

#### LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

*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;

il Consiglio Comunale con deliberazione PG 139299 del 11/12/2017 ha approvato il POC2 che è entrato in vigore il 27/12/2017;

in data 09/11/2018 è stato stipulato, tra la SOC. DUEELLE AUTO di Laccetti Alessandro & C. Sas, la Società Agricola Casetta di Ascanelli Luca & C. S.s. ed il Comune di Ferrara, un Accordo a norma dell'ex art. 18 L.R. 20/2000 a rogito Notaio Alessandro Riccioni Rep. 172246/23839, registrato a Ferrara il 16/11/2018 n. 5885, trascritto a Ferrara il 16/11/2018 part. n.12549, relativo al Comparto "17ASPCN\_05 - Nuovo Insedimento Commerciale in Via Michelini"; atto propedeutico all'inserimento del comparto nella seconda variante al POC2, allora in corso di formazione;

il Consiglio Comunale con deliberazione [P.G. 32267/19 del 25/03/2019](#) ha approvato la seconda variante al POC2 comprensivo del Comparto "17ASPCN\_05 - Nuovo Insedimento Commerciale in Via Michelini";

la presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione di dotazioni in via Michelini nell'area identificata catastalmente Foglio 100 mappali 584/parte, 1076/parte, di proprietà della SOC. DUEELLE AUTO Di Laccetti Alessandro & C. Sas con sede a Ferrara Via Dei Gelsomini, 1 P.IVA 02009870383 è condizione necessaria per la presentazione della SCIA o dell'istanza di Permesso di Costruire relativi all'intervento edilizio, come definito nell'Accordo art. 18 L.R. 20/2000 del comparto "17ASPCN\_05 - Nuovo Insedimento Commerciale in Via Michelini";

che il rilascio del Permesso di Costruire delle dotazioni territoriali è condizione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio da realizzarsi su area identificata catastalmente Foglio 100 mappali 584/parte, 1076/parte, e 1145;

che l'inizio lavori deve essere comunicato entro mesi 12 dal rilascio del Permesso di Costruire delle dotazioni territoriali e che le opere devono essere completate, salvo proroghe ai sensi di legge entro 36 mesi dal relativo rilascio;

che la SOC. DUEELLE AUTO di Laccetti Alessandro & C. Sas in data 24/03/2020 ha presentato istanza di permesso di costruire PG. 35145, PR. 952 del 11/05/2020 per la realizzazione delle dotazioni territoriali propedeutiche all'intervento commerciale in area di proprietà, sita in via Michelini identificata catastalmente Foglio 100 mappali 584/parte, 1076/parte, oltre che le esigue modifiche sulla banchina attraverso la realizzazione di manto stradale e segnaletica a terra;

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

Territori: Urbanizzato;

Sistemi: Sistema insediativo della produzione art. 13 subsistema città dell'auto art. 13.1

Ambiti: 17 ASP\_CN ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento

Trasformazioni: tessuti da riqualificare attività produttive

Tutela storico culturale: Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie

Vincoli idraulici: //

RIR: rischio incidente rilevante

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

Diritti perequativi: 1.A Centro urbano mq/ha 3000

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

Usi: aree soggette a POC NTA art. 105-5

Rapporti di copertura e di verde: NTA art. 100-5

Altezze degli edifici: NTA art. 101-5

Densità: NTA art. 102-5

Regole per trasformazioni: POC NTA 120-14

Classi acustiche: classe 4

Zona tampone sito Unesco art. NTA 107-2.2

Rischio incidente rilevante RIR classe C

Rispetto infrastrutture – fasce rispetto strade – art 119.1

Considerato:

che in data 24/04/2020 PG 42494 dopo istruttoria di merito e formalizzazione, da parte del Servizio Mobilità e Traffico del Comune di Ferrara, di parere contrario in data 06/04/2020 (depositato agli atti della U.O. PUA Progettazione e Gestione), l'istanza è stata sospesa per criticità in merito alla viabilità di accesso al futuro parcheggio pubblico direttamente dalla via Michelini;

che in data 11/05/2020, al fine di superare tale criticità, si è tenuto un Tavolo Tecnico in videoconferenza, presenti oltre ai tecnici dell'UO PUA e del Servizio Mobilità e Traffico del Comune di Ferrara anche il tecnico incaricato; in detta sede si è ritenuto opportuno inserire alcune modifiche alla soluzione proposta inizialmente per rendere sicuro l'accesso all'area oggetto di intervento;

che l'intervento proposto riguarda la realizzazione delle dotazioni territoriali (parcheggio pubblico) oltre che la cessione di un'area verde da destinare ad attrezzature e spazi collettivi a Ferrara, in Via Gramicia, funzionali all'insediamento della nuova attività economica, come definito nella scheda del Comparto "17ASPCN\_05 - Nuovo Insediamento Commerciale in Via Michelini";

che il parcheggio pubblico, reperito all'interno dell'area di intervento, è pari a 157 mq (richiesti da scheda 120 mq) mentre le aree per attrezzature e spazi collettivi, pari a 611 mq., localizzate in via Gramicia ed identificate catastalmente al Foglio 109 Mappale 1145, sono già state cedute

all'Amministrazione Comunale in data 03/03/2020 con atto Notaio Alessandro Riccioni, rep. 174327/25289, registrato a Ferrara il 05/03/2020 n. 1214, trascritto a Ferrara il 05/03/2020 part. n. 2848;

che il progetto delle dotazioni territoriali prevede, oltre al parcheggio pubblico di 157 mq, l'esecuzione di opere sulla pubblica via Michelini funzionali per raccordare in sicurezza la viabilità esistente al nuovo ingresso carrabile e al relativo parcheggio ad uso pubblico quali la realizzazione del manto stradale e idonea segnaletica a terra;

che l'art. 87 del RUE vigente prevede: (...) *“Quando le dotazioni territoriali soddisfino esigenze funzionali strettamente legate all'uso dell'immobile o quando interagiscano con le proprietà private, rendendo difficile la loro manutenzione, come, in genere, le dotazioni territoriali relative ad attività non residenziali, quelle antistanti singoli edifici residenziali, quelle sopra o sottostanti immobili privati, esse, dopo la cessione al Comune, verranno generalmente concesse a titolo gratuito al soggetto attuatore, il quale assumerà l'onere della relativa gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti.”;*

che le aree oggetto di cessione pari a 157 mq saranno oggetto di apposito atto di concessione in gestione per la manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi del vigente RUE;

che in data 24/06/2020 si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea in via telematica per l'istruttoria dell'istanza in oggetto che si è chiusa con determinazione favorevole, in quanto tutti gli Enti presenti si sono espressi in via definitiva; nella stessa sede sono state concordate collegialmente alcune modifiche, non sostanziali, da inserire nella Relazione Illustrativa, richieste dal Consorzio di Bonifica.

che detta istanza di permesso di costruire, depositata agli atti, è composta dai seguenti elaborati:

#### ELABORATI GRAFICI

Relazione tecnica di asseverazione

Relazione Descrittiva

All.1 estratto di mappa catastale e sovrapposizione con l'area d'intervento

All.2 Individuazione dei caposaldi altimetrici consorziali

All.3 Computo metrico estimativo

Documentazione fotografica

Tav 01 – Stato di fatto planimetria generale

Tav 02 – Progetto - planimetria generale con sistemazioni esterne

Tav 03 – Progetto – spazi di manovra segnaletica illuminazione pubblica acque bianche reti

VISTI il verbale della Conferenza dei Servizi Simultanea in via telematica del 24/06/2020 ed i pareri degli Enti e Servizi, depositati agli atti del Servizio Qualità Edilizia SUE SUAP e Pianificazione Territoriale, come di seguito specificati;

- Servizio Mobilità e Traffico (viabilità): ha espresso parere favorevole con prescrizioni del 16/06/2020 NP 736 del 18/06/2020;
- Servizio Mobilità e Traffico Ufficio Urbanizzazione (infrastrutture): ha espresso parere favorevole del 17/06/2020 NP 749/20 del 23/06/2020;
- HERA spa: ha espresso parere favorevole condizionato prot. 0053756 del 24/06/2020 acquisito al PG 62991 del 24/06/2020;
- Servizio Illuminazione Pubblica: ha espresso parere favorevole del 25/06/2020 NP 807/20 del 02/07/2020 e successiva nota del 15/07/2020 tramite mail di errata corrige;
- Ufficio Benessere Ambientale: ha espresso parere favorevole con integrazioni, pervenuto tramite mail il 23/06/2020;

- Tim spa: ha espresso parere favorevole prot.471712 del 17/06/2020 acquisito al PG 61310 del 19/06/2020;
- Consorzio di Bonifica: ha espresso parere favorevole con integrazioni nota prot. 9535 del 26/06/2020 acquisito al PG/2020/64258 del 26/06/2020 e successiva nota favorevole tramite mail del 17/07/2020.
- Servizio Servizi Tributari: ha espresso parere favorevole con nota mail del 14/07/2020;

che i Servizi Comunali e gli Enti competenti hanno quantificato l'importo da garantire con polizza fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo di € 14.330,36 (quattordicimilatrecentotrenta/36), a garanzia della perfetta esecuzione delle opere, nella misura del 100% ed a garanzia dell'eventuale importo da corrispondere quale differenza tra il costo preventivato quantificato in € 14.330,36 (quattordicimilatrecentotrenta/36) e quello realmente sostenuto per la realizzazione delle dotazioni territoriali qualora si avverassero le condizioni di cui all'art. 9 dello schema di Accordo allegato al presente atto;

che in data 03.08.2020 con PR\_FEUTG\_Ingresso 0046655\_20200713 è stato rilasciato dal Ministero degli Interni, Informazione Antimafia a carico della Soc. DueElle Auto di Laccetti Alessandro & C. s.a.s. ove viene specificato che a carico della stessa società non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 né le situazioni di cui all'art. 84, comma 4, e all'art. 91 comma 6 del medesimo D. Lgs;

che in data 26.10.2020 pervenuto, per posta elettronica, l'assenso della suddetta Società in merito ai contenuti dello schema del presente Accordo all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione, inviato alla Società stessa e al tecnico incaricato, in data 12.08.2020.

**Visti** il verbale della Conferenza dei Servizi Simultanea in via telematica del 24/06/2020 e i pareri degli Enti e Servizi sopra citati depositati agli atti del Servizio Qualità Edilizia SUE SUAP e Pianificazione Territoriale;

**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;

**Visto** il RUE vigente;

**Visti** i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Servizio Qualità Edilizia SUE SUAP e 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 e smi, tra Comune di Ferrara e la SOC. DUEELLE AUTO di Laccetti Alessandro & C. Sas con sede a Ferrara Via Dei Gelsomini, 1 P.IVA 02009870383, disciplinante la cessione e le modalità di esecuzione delle dotazioni territoriali relative al nuovo Insediamento Commerciale da

realizzarsi in Via Michelini, Ferrara, di cui all'istanza di permesso di costruire PG. 35145 del 24/03/2020, PR. 952 del 11/05/2020, ai sensi dell'art. 11 comma 4° del vigente RUE;

di dare atto che sono a totale carico della SOC. DUEELLE AUTO di Laccetti Alessandro & C. Sas, 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. DUEELLE AUTO di Laccetti Alessandro & C. Sas, in data 24/03/2020 PG. 35145, PR. 952 del 11/05/2020 sarà subordinato all'avvenuta sottoscrizione in forma autentica dell'Accordo ex art. 11 L. 241/90 di cui al presente atto e alla presentazione di idonea fideiussione a garanzia della realizzazione delle dotazioni territoriali per un importo di € 14.330,36 (quattordicimilatrecentotrenta/36) pari al 100% del costo delle opere e dell'eventuale importo da corrispondere quale differenza tra il costo preventivato quantificato in € 14.330,36 e quello realmente sostenuto per la realizzazione delle dotazioni territoriali qualora si avverassero le condizioni di cui all'art. 9 dello schema di Accordo allegato al presente atto;

di dare atto che il rilascio del Permesso di Costruire delle dotazioni territoriali presentato dalla SOC. DUEELLE AUTO di Laccetti Alessandro & C. Sas,, in data 24/03/2020 PG. 35145, PR. 952 del 11/05/2020 è condizione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio;

di dare atto che in data 03.08.2020 con PR\_FEUTG\_Ingresso 0046655\_20200713 è stato rilasciato dal Ministero degli Interni Informazione Antimafia ove viene specificato che a carico della Soc. DueElle Auto di Laccetti Alessandro & C. s.a.s. non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 né le situazioni di cui all'art. 84, comma 4, e all'art. 91 comma 6 del medesimo D. Lgs;

di dare atto che alla sottoscrizione dell'Accordo interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, l'Arch. Fabrizio Magnani, Dirigente del Servizio Qualità Edilizia SUE SUAP e Pianificazione Territoriale, o suo delegato;

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 Generale  
Ornella Cavallari

ACCORDO AI SENSI ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA COMUNE DI FERRARA E LA SOC. DUEELLE AUTO DI LACCETTI ALESSANDRO & C. SAS DISCIPLINANTE LA CESSIONE E LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI RELATIVE AL NUOVO INSEDIAMENTO COMMERCIALE DA REALIZZARSI IN VIA MICHELINI, FERRARA DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG. 35145 DEL 24/03/2020 PR. 952 del 11/05/2020

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**

e il sig. Laccetti Alessandro nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ - CF \_\_\_\_\_ in qualità di legale rappresentante della SOC. DUEELLE AUTO di Laccetti Alessandro & C. Sas - P.IVA 02009870383 con sede a Ferrara Via Dei Gelsomini, 1.

(d'ora in poi "Soggetto attuatore")

**Premesso che**

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 P.G. 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;

il Consiglio Comunale con deliberazione P.G. 139299 del 11/12/2017 ha approvato il POC2 che è entrato in vigore il 27/12/2017;

in data 09/11/2018 è stato sottoscritto, tra la SOC. DUEELLE AUTO di Laccetti Alessandro & C. Sas, la Società Agricola Casetta di Ascanelli Luca & C. S.s. ed il Comune di Ferrara, l'Accordo a norma dell'ex art. 18 L.R. 20/2000 stipulato con Notaio Alessandro Riccioni Rep. 172246/23839, registrato a Ferrara il 16/11/2018 n. 5885, trascritto a Ferrara il 16/11/2018 part. n.12549, relativo al Comparto "17ASPCN\_05 - Nuovo Insediamento Commerciale in Via Michelini"; atto propedeutico all'inserimento del comparto nella seconda variante al POC2, allora in corso di formazione;

il Consiglio Comunale con deliberazione [P.G. 32267/19 del 25/03/2019](#) ha approvato la seconda variante al POC2 comprensivo del Comparto "17ASPCN\_05 - Nuovo Insediamento Commerciale in Via Michelini";

che la presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione di dotazioni in via Michelini nell'area identificata catastalmente al Foglio 100 mappali 584/parte, 1076/parte, di proprietà della SOC. DUEELLE AUTO Di Laccetti Alessandro & C. Sas con sede a Ferrara Via Dei Gelsomini, 1 P.IVA 02009870383 è condizione necessaria per la presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire relativi all'intervento edilizio, come definito nell'Accordo art. 18 L.R. 20/2000 del comparto "17ASPCN\_05 - Nuovo Insediamento Commerciale in Via Michelini";

che il rilascio del Permesso di Costruire delle dotazioni territoriali è condizione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio da realizzarsi su area identificata catastalmente Foglio 100 mappali 584/parte, 1076/parte, e 1145;

che l'inizio lavori deve essere comunicato entro mesi 12 dal rilascio del Permesso di Costruire delle dotazioni territoriali e che le opere devono essere completate, salvo proroghe ai sensi di legge entro 36 mesi dal relativo rilascio;

che entro 6 mesi alla conclusione dei lavori le opere dovranno essere prese in carico dall'Amministrazione con le modalità di cui al RUE vigente;

che il soggetto attuatore in data 24/03/2020 ha presentato istanza di permesso di costruire PG. 35145, PR. 952 del 11/05/2020 per la realizzazione delle dotazioni territoriali propedeutiche all'intervento commerciale in area di proprietà, sita in via Michelini identificata catastalmente al Foglio 100 mappali 584/parte, 1076/parte, oltre che le esigue modifiche sulla banchina attraverso la realizzazione di manto stradale e segnaletica a terra;

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

Territori: Urbanizzato;

Sistemi: Sistema insediativo della produzione art. 13 subsistema città dell'auto art. 13.1

Ambiti: 17 ASP\_CN ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento

Trasformazioni: tessuti da riqualificare attività produttive

Tutela storico culturale: [Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie](#)

Vincoli idraulici: //

RIR: rischio incidente rilevante

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

Diritti perequativi: 1.A Centro urbano mq/ha 3000

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

Usi: aree soggette a POC NTA art. 105-5

Rapporti di copertura e di verde: NTA art. 100-5

Altezze degli edifici: NTA art. 101-5

Densità: NTA art. 102-5

Regole per trasformazioni: POC NTA 120-14

Classi acustiche: classe 4

Zona tampone sito Unesco art. NTA 107-2.2

Rischio incidente rilevante RIR classe C

Rispetto infrastrutture – fasce rispetto strade – art 119.1

Considerato:



che in data 24/04/2020 PG 42494 dopo istruttoria di merito e formalizzazione, da parte del Servizio Mobilità e Traffico del Comune di Ferrara, di parere contrario in data 06/04/2020 (depositato agli atti della U.O. PUA Progettazione e Gestione), l'istanza è stata sospesa per criticità in merito alla viabilità di accesso al futuro parcheggio pubblico direttamente dalla via Michelini;

che in data 11/05/2020, al fine di superare tale criticità, si è tenuto un Tavolo Tecnico in videoconferenza, presenti oltre ai tecnici dell'UO PUA e del Servizio Mobilità e Traffico del Comune di Ferrara anche il tecnico incaricato; in detta sede si è ritenuto opportuno inserire alcune modifiche alla soluzione proposta inizialmente per rendere sicuro l'accesso all'area oggetto di intervento;

che l'intervento proposto riguarda la realizzazione delle dotazioni territoriali (parcheggio pubblico) oltre che la cessione di un'area verde da destinare ad attrezzature e spazi collettivi a Ferrara, in Via Gramicia, funzionali all'insediamento della nuova attività economica, come definito nella scheda del Comparto "17ASPCN\_05 - Nuovo Insediamento Commerciale in Via Michelini";

che il parcheggio pubblico, reperito all'interno dell'area di intervento, è pari a 157 mq (richiesti da scheda 120 mq) mentre le aree per attrezzature e spazi collettivi, pari a 611 mq., localizzate in via Gramicia ed identificate catastalmente al Foglio 109 Mappale 1145, sono già state cedute all'Amministrazione Comunale in data 03/03/2020 con atto Notaio Alessandro Riccioni, rep. 174327/25289, registrato a Ferrara il 05/03/2020 n. 1214, trascritto a Ferrara il 05/03/2020 part. n. 2848;

che il progetto delle dotazioni territoriali prevede, oltre al parcheggio pubblico di 157 mq, l'esecuzione di opere sulla pubblica via Michelini funzionali per raccordare in sicurezza la viabilità esistente al nuovo ingresso carrabile e al relativo parcheggio ad uso pubblico quali la realizzazione del manto stradale e idonea segnaletica a terra;

che l'art. 87 del RUE vigente prevede: (...) *"Quando le dotazioni territoriali soddisfino esigenze funzionali strettamente legate all'uso dell'immobile o quando interagiscano con le proprietà private, rendendo difficile la loro manutenzione, come, in genere, le dotazioni territoriali relative ad attività non residenziali, quelle antistanti singoli edifici residenziali, quelle sopra o sottostanti immobili privati, esse, dopo la cessione al Comune, verranno generalmente concesse a titolo gratuito al soggetto attuatore, il quale assumerà l'onere della relativa gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti."*;

che le aree oggetto di cessione pari a 157 mq saranno oggetto di apposito atto di concessione in gestione per la manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi del vigente RUE;

che in data 24/06/2020 si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea in via telematica per l'istruttoria dell'istanza in oggetto che si è chiusa con determinazione favorevole in quanto tutti gli Enti presenti si sono espressi in via definitiva; nella stessa sede sono state concordate collegialmente alcune modifiche, non sostanziali, da inserire nella Relazione Illustrativa, richieste dal Consorzio di Bonifica;

che in sede di Conferenza Simultanea sono stati resi i seguenti pareri:

- Servizio Mobilità e Traffico (viabilità): ha espresso parere favorevole con prescrizioni del 16/06/2020 NP 736 del 18/06/2020;
- Servizio Mobilità e Traffico Ufficio Urbanizzazione (infrastrutture): ha espresso parere favorevole del 17/06/2020 NP 749/20 del 23/06/2020;
- HERA spa: ha espresso parere favorevole condizionato prot. 0053756 del 24/06/2020 acquisito al PG 62991 del 24/06/2020;

- Servizio Illuminazione Pubblica: ha espresso parere favorevole del 25/06/2020 NP 807/20 del 02/07/2020 e successiva nota del 15/07/2020 tramite mail di errata corrige;
- Ufficio Benessere Ambientale: ha espresso parere favorevole con integrazioni, pervenuto tramite mail il 23/06/2020;
- Tim spa: ha espresso parere favorevole prot.471712 del 17/06/2020 acquisito al PG 61310 del 19/06/2020;
- Consorzio di Bonifica: ha espresso parere favorevole con integrazioni nota prot. 9535 del 26/06/2020 acquisito al PG/2020/64258 del 26/06/2020 e successiva nota favorevole tramite mail del 17/07/2020;
- Servizio Servizi Tributarî: ha espresso parere favorevole con nota mail del 14/07/2020;
- Verbale della Conferenza dei Servizi del 24/06/2020

che detta istanza depositata agli atti, è composta dai seguenti elaborati:

#### ELABORATI GRAFICI

Relazione tecnica di asseverazione

Relazione Descrittiva

All.1 estratto di mappa catastale e sovrapposizione con l'area d'intervento

All.2 Individuazione dei caposaldi altimetrici consorziali

All.3 Computo metrico estimativo

Documentazione fotografica

Tav 01 – Stato di fatto planimetria generale

Tav 02 – Progetto - planimetria generale con sistemazioni esterne

Tav 03 – Progetto – spazi di manovra segnaletica illuminazione pubblica acque bianche reti

**Visti** il verbale della Conferenza dei Servizi Simultanea in via Telematica del 24/06/2020 e i pareri degli Enti e Servizi sopra citati depositati agli atti del Servizio Qualità Edilizia SUE SUAP e Pianificazione Territoriale;

**Vista** la delibera di G.C. PG..... del ..... di approvazione dello schema dell'Accordo ai sensi 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. n. 624 del 29/04/2019;

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

**Visto** il RUE vigente;

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

#### **ART. 1 - CONTENUTI IN PREMESA**

Le premesse e i documenti citati nelle premesse stesse e negli articoli seguenti costituiscono parte integrante del presente accordo.

#### **ART. 2 - OGGETTO DEL PRESENTE ACCORDO**

Il presente Accordo, approvato con delibera di G.C. n. PG del , è parte integrante del Permesso di Costruire presentato dal soggetto attuatore in data 24/03/2020 PG. 35145, PR. 952

dell'11/05/2020 per la realizzazione delle dotazioni territoriali in via Michelini su aree identificate catastalmente Foglio 100 mappali 584/parte, 1076/parte; il rilascio di detto permesso è condizione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio a destinazione commerciale/direzionale da realizzarsi su area identificata catastalmente Foglio 100 mappali 584/parte, 1076/parte, e 1145, confinanti:

- a nord con strada comunale;
- a sud con ragioni .....
- a ovest con ragioni .....
- a est con ragioni .....

Il soggetto attuatore si obbliga inoltre a realizzare, sulla pubblica via Michelini un tratto di manto stradale e la relativa segnaletica a terra, al fine di raccordare in sicurezza la viabilità esistente al nuovo ingresso carrabile dell'area oggetto d'intervento;

L'istanza di permesso di costruire è composta dagli elaborati in premessa citati, la cui determinazione favorevole è stata notificata in data ..... PG.....

### **ART. 3 - IMPEGNO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Il soggetto attuatore si obbliga, in conformità all'art.16, comma 2-bis, del D.P.R. n.380/2001 e dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, di cui all'art.36, comma 4, del D.Lgs.n. 50/2016 e smi ("Contratti sotto soglia"), a realizzare direttamente, tutte le opere inerenti le dotazioni territoriali per l'urbanizzazione dell'insediamento funzionali all'intervento commerciale, a sua totale cura e spese, fermo restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al Comune, attraverso gli uffici competenti per materia.

Il soggetto attuatore si obbliga pertanto, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune, a realizzare le opere inerenti le dotazioni territoriali nonché tutte quelle funzionalmente necessarie di cui in premessa, nelle aree contraddistinte catastalmente nel Comune di Ferrara al Foglio 100 mappali 584/parte, 1076/parte, oltre a quelle sulla pubblica via Michelini inerenti la realizzazione di manto stradale e relativa segnaletica a terra al fine di raccordare in sicurezza la viabilità esistente al nuovo ingresso carrabile ed al parcheggio ad uso pubblico, opere propedeutiche all'attuazione dell'intervento commerciale, in conformità ai relativi elaborati tecnici ed amministrativi allegati all'istanza di permesso di costruire, PG. 35145 DEL 24/03/2020 PR. 952 del 11/05/2020;

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere sempre aperto il parcheggio pubblico prospiciente la via Michelini, dalle ore 07 alle 22, nelle restanti ore notturne lo stesso, per motivi di sicurezza, potrà essere chiuso. Tale clausola dovrà essere inserita nell'atto di concessione in gestione per la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso, di cui al successivo art. 5.

### **ART. 3 - IMPEGNO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Il soggetto attuatore si obbliga, in conformità all'art.16, comma 2-bis, del D.P.R. n.380/2001 e dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, di cui all'art.36, comma 4, del D.Lgs.n. 50/2016 e smi ("Contratti sotto soglia"), a realizzare direttamente, tutte le opere inerenti le dotazioni territoriali funzionali all'urbanizzazione dell'insediamento commerciale/direzionale, a sua totale cura e spese, fermo restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al Comune, attraverso gli uffici competenti per materia.

Il soggetto attuatore si obbliga pertanto, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune, a realizzare a proprie spese le opere inerenti le dotazioni territoriali nonché tutte quelle funzionalmente necessarie di cui in premessa, nelle aree contraddistinte catastalmente nel Comune di Ferrara al Foglio 100 mappali 584/parte, 1076/parte, oltre a quelle sulla pubblica via

Michelini inerenti la realizzazione di manto stradale e relativa segnaletica a terra al fine di raccordare in sicurezza la viabilità esistente al nuovo ingresso carrabile ed al parcheggio ad uso pubblico, in conformità ai relativi elaborati tecnici ed amministrativi allegati all'istanza di permesso di costruire, PG. 35145 del 24/03/2020 PR. 952 del 11/05/2020. Lo scomputo delle spese stabilite nel presente Accordo, inerenti la realizzazione delle suddette opere verrà effettuato con le modalità di cui al successivo art. 9.

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere sempre aperto il parcheggio pubblico prospiciente la via Michelini, dalle ore 07 alle 22, nelle restanti ore notturne lo stesso, per motivi di sicurezza, potrà essere chiuso. Tale clausola dovrà essere inserita nell'atto di concessione in gestione per la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso, di cui al successivo art. 5.

#### **ARTICOLO 4 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE AI SENSI D. LGS. N.152 DEL 3 APRILE 2006 E SMI.**

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 obbligata 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 5 – CESSIONE DELL'AREA**

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a cedere l'area destinata a parcheggio, distinta catastalmente al Foglio 100 mappali 584/parte, 1076/ parte, rispetto a quanto definito nella scheda POC "17ASPCN\_05, ha una superficie totale pari a 157 mq.

così come individuata nel presente articolo e nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 ed in particolare:

- parcheggio di uso pubblico

157 mq

La suddetta area da cedere, che dovrà essere libera da vincoli, ipoteche, servitù (fatte salve eventuali servitù relative alle reti infrastrutturali), oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e servitù attive e passive e da cose e oggetto o quant'altro comunque pregiudizievole per il Comune, dovrà essere frazionata conformemente al progetto inerente il permesso di costruire e potrà essere ceduta dopo la sottoscrizione del presente accordo e comunque inderogabilmente 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, e il tratto di via Michelini prospiciente l'accesso al lotto, (realizzazione di manto stradale e relativa segnaletica a terra) meglio individuato nell'elaborato "*Allegato 02 Tavola: Progetto planimetria generale con sistemazione esterne*", necessario per raccordare in sicurezza la viabilità esistente al nuovo ingresso carrabile dell'intervento richiesto, sono da intendersi concesse in detenzione al soggetto attuatore, per il tempo necessario per la loro realizzazione, a far data dall'inizio dei lavori senza necessità di redigere ulteriori atti, attribuendo ad esso 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. L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione in gestione per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area destinata a parcheggio (157 mq) e illuminazione pubblica dello stesso, e a tal fine le parti convengono che la concessione in detenzione, cesserà al momento della sottoscrizione della concessione in gestione a seguito dell'avvenuto collaudo ai sensi del vigente RUE.

Le opere inerenti alle 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.

La manutenzione ordinaria, straordinaria di tutte dotazioni territoriali (parcheggio ad uso pubblico), resterà in capo al soggetto attuatore secondo quanto disciplinato al successivo art.8.

#### **ARTICOLO 6 - 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 mesi 12 dal rilascio del permesso di costruire e consegnandole ultimate e collaudate al comune entro 36 mesi dal rilascio dello stesso titolo;

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.).

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 commerciale 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.

Il soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa a realizzare le opere inerenti 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 s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, lo stesso soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi 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 ai sensi del RUE vigente.

Il soggetto attuatore assume per sé e per i suoi 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, nella 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.

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 7 – 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 8 – 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. Il soggetto attuatore avrà l'obbligo di comunicare al Comune, con preavviso di almeno 15 giorni, l'esecuzione delle pavimentazioni.

A completamento delle opere entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, comprese quelle sulla pubblica via Michelini di cui al precedente art. 3, 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 al momento della stessa *comunicazione*. I collaudi statici e funzionali e amministrativo, se dovuto ai sensi delle norme vigenti, sono effettuati anche in corso d'opera, dal collaudatore nominato dal Comune a cura e spese del soggetto attuatore.

Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fisserà 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.

A seguito dell'avvenuto collaudo favorevole verrà svincolata la garanzia fideiussoria e la manutenzione delle opere, ad esclusione di quelle eseguite sulla pubblica via Michelini, verranno concesse in gestione al soggetto attuatore o ai 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.

L'edificazione inerente la struttura commerciale potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle dotazioni territoriali; in tale fattispecie la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità relativa all'intervento edilizio 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.10.

#### **ARTICOLO 9 – SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE**

In relazione ai disposti della Delibera di Consiglio Comunale PG 109165/2019 in recepimento della Delibera Assemblea Legislativa (DAL) della Regione Emilia Romagna n. 186/2018 gli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, è stato determinato, per l'edificio di nuova costruzione a destinazione mista, uso 5 e uso 6f, di cui all'istanza di Permesso di costruire PG 54498 del 03/06/2020, l'importo del Contributo di Costruzione in complessivi € 59.300,26 così suddiviso:

totale U1	14.113,58 €
totale U2	18.264,81 €

totale Qcc	26.921,87 €
------------	-------------

L'importo di € 14.330,36 (quattordicimilatrecentotrenta/36) relativo al costo presunto delle opere inerenti il progetto esecutivo delle dotazioni territoriali, risultante dal Computo Metrico Estimativo ed dai pareri espressi dagli Enti e Servizi in sede di Conferenza dei servizi del 24 giugno 2020, di cui all'istanza di Permesso di costruire PG 35145 del 24/03/2020, sarà scomputato totalmente dalle voci U1 e U2, con le modalità di cui al punto 6.1 *Scomputo del Contributo di Costruzione dell'allegato A alla Delibera di C.C. PG 109165/2019*; mentre è sempre esclusa dalla scomputo la quota del costo di costruzione (Qcc).

Qualora, a seguito dei controlli per la presa in carico delle opere da parte del Comune e ai sensi del RUE vigente, emergesse un inferiore costo dei lavori effettuati per la realizzazione delle dotazioni territoriali rispetto a quello preventivato con l'istanza di Permesso di costruire PG 35145 del 24/03/2020, il Soggetto attuatore o i suoi aventi causa si obbligano a versare la differenza a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza alcuna riserva. Il responsabile del procedimento comunicherà al Soggetto attuatore o ai suoi aventi causa un termine di 60 gg per il versamento, e trascorso inutilmente tale termine, avvierà l'iter procedurale per richiedere al garante l'escussione dell'importo dovuto.

Ogni modifica alle dotazioni territoriali ed eventuali relativi maggiori costi di realizzazione di cui al permesso di costruire istanza di PG. 35145 del 24/03/2020 dovranno essere preventivamente ed espressamente approvati in linea tecnica dal Comune ed opportunamente garantiti; in questa fattispecie l'Amministrazione scomputerà al soggetto attuatore o i suoi aventi causa l'importo corrispondente al maggior costo sostenuto, fino alla concorrenza dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti di cui al presente articolo. In assenza di varianti ai sensi del RUE vigente nulla sarà dovuto al soggetto attuatore o suoi aventi causa per maggiori costi sostenuti rispetto al presente accordo.

Tali clausole dovranno essere inserite negli atti di compravendita delle aree di cui al presente accordo.

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

#### **ARTICOLO 10 – GARANZIE**

Il soggetto attuatore a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali, comprese quelle sulla pubblica via Michelini di cui al precedente art. 3, ed a garanzia dell'eventuale importo da corrispondere quale differenza tra il costo preventivato quantificato in € 14.330,36 e quello realmente sostenuto per la realizzazione delle dotazioni territoriali qualora si avverassero le condizioni di cui al precedente art. 9, costituirà a favore del Comune di Ferrara, prima del rilascio del permesso di costruire per le dotazioni territoriali una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo di € 14.330,36 (quattordicimilatrecentotrenta/36), pari al 100% del costo presunto delle opere medesime come quantificato dagli Enti e Servizi. Resta inteso che in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nel presente atto e nel relativo

permesso di costruire il Comune ha facoltà di escutere la garanzia di cui al presente articolo, 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. Resta inoltre inteso che in caso di mancata corresponsione dell'importo inerente la differenza tra il costo preventivato in sede di Permesso di Costruire pari a € 14.330,36 e quello realmente sostenuto per la realizzazione delle dotazioni territoriali, il Comune ha facoltà di escutere detto importo dalla garanzia di cui al presente articolo che dovrà a tal fine essere aggiornata, con modalità e tempi di cui al precedente art. 9.

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, sempre subordinatamente al costo effettivo delle dotazioni territoriali residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali, fermo restando. La fideiussione non potrà comunque essere svincolata fino alla corresponsione al Comune dell'importo inerente l'eventuale differenza tra il costo preventivato in sede di Permesso di Costruire e quello realmente sostenuto per la realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui al precedente art. 9.

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.

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 11 – INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI – PENALI - CONSEGUENZE**

Nei casi di inottemperanza alle obbligazioni nascenti dal presente accordo, senza giustificato motivo, oltre a quanto già previsto all'art. 10 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'inizio e l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 6 (fatta salva la possibilità di proroga ai sensi di legge a seguito di comunicazione motivata, come prevista dallo stesso articolo);
- mancato adeguamento, ai sensi e con le modalità del precedente art. 8, 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 Codice Civile, saranno applicate previa determinazione del Dirigente del Servizio Qualità Edilizia SUE SUAP e Pianificazione Territoriale.

#### **ARTICOLO 12 – EFFICACIA ACCORDO**

Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al 27/12/2022, termine quinquennale di validità del POC2 non siano pervenute al rilascio del titolo edilizio dell'edificio, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente, esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente.

#### **ARTICOLO 13 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ACQUIRENTE**

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

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

#### **ARTICOLO 14 - SPESE**

Ogni spesa relativa al presente atto ed ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico del Soggetto Attuatore o loro aventi causa.

#### **ARTICOLO 15 - 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 successive modificazioni ed integrazioni, alla LR. n. 15/2013 e s.m.i., alla LR. 24 del 21/12/2017, alle disposizioni della D.A.L. RER n.186 del 20/12/2018, della D.G.R. 624/2019 del 29/04/2019, della delibera C.C. PG. 109165 del 16/09/2019, nonché alle Norme di Attuazione del PSC, del RUE e del POC approvato del Comune di Ferrara.

#### **ARTICOLO 16 - DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non espressamente previsto dal presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11 L. n. 241/1990, 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 17 - 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 \_\_\_\_\_



**COMUNE DI FERRARA**

Città Patrimonio dell'Umanità

**Settore Affari Generali**

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

**Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 17 novembre 2020 n. GC-2020-427 – Prot. Generale n. PG-2020-124741 e avente oggetto APPROVAZIONE ACCORDO EX ART. 11 LEGGE 241/90 TRA COMUNE DI FERRARA E LA SOC. DUEELLE AUTO DI LACCETTI ALESSANDRO & C. SAS DISCIPLINANTE LA CESSIONE E LE MODALITÀ' DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI RELATIVE AL NUOVO INSEDIAMENTO COMMERCIALE DA REALIZZARSI IN FERRARA VIA MICHELINI, DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG. 35145 DEL 24/03/2020 PR. 952 DEL 11/05/2020**

**esecutivo il 17/11/2020**

**E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 19/11/2020 al 03/12/2020**

**Ferrara, 19/11/2020**

**L'addetto alla pubblicazione  
Aldo Rizzoni**