



Studio Notarile
dr. Francesco Cristofori
Notaio in Ferrara
Piazza Savonarola n. 10/a

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO: "AMPLIAMENTO ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA VIABILITA' IN VIA CARLI"

La Signora **Osti Leila**, nata a Copparo il 20/03/1953 e residente a Ferrara, in via Assiderato 14, codice fiscale: STOLLE 53C60 C980R, proprietaria degli immobili censiti al NCT di Ferrara foglio 111 mapp. 983 parte e 1025 parte (meglio in appresso individuati);

- la Signora **Bruni Sara**, nata a Ferrara il 14/02/1975 e residente a Ferrara, in via Assiderato 12/C, codice fiscale: BRN SRA 75B54 D548I, proprietaria degli immobili censiti al NCT di Ferrara foglio 111 mapp. 1026 e 1045 e foglio 137 mapp. 1042 parte e 1129 parte (meglio in appresso individuati); d'ora in poi indicate per brevità con l'espressione "Soggetti attuatori", da una parte;

- il **Comune di Ferrara**, codice fiscale n.00297110389, in persona del dirigente del Settore Attività interfunzionali **ROSSI FULVIO** nato a Canaro (RO) il 16 novembre 1956 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. P.G. 6433 del 10/02/2014, che in copia conforme si allega a questo atto sub. "A", d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "Comune", dall'altra;

PREMESSO:

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

PRECISATO :

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;

- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano direttive per la formazione dei POC;

- che, in data 14/10/2013, è stato sottoscritto, fra i Soggetti attuatori e il Comune, un accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. ai fini dell'inserimento dei suddetti immobili nel 1° POC in corso di formazione;

- che, in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il 1° POC, comprensivo del comparto attuativo "25AAP1_01 - attrezzature di servizio alla viabilità in via Carli", costituito dai suddetti immobili;

- 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, infatti, l'art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i., prevede che l'amministrazione procedente possa concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;

CONSIDERATO:

- che, sulla base delle osservazioni, delle riserve, dei pareri e degli atti di assenso pervenuti, si rende necessario apportare, in sede di approvazione, modifiche al POC adottato relativamente al comparto attuativo oggetto del presente accordo come meglio indicato nel successivo art. 1;

RICORDATO inoltre:

- che si è svolto un incontro negoziale con i Soggetti attuatori, come risulta dai verbali redatti e approvati, allegati al presente accordo sub 1, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo e delle modifiche da apportare, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, alla Scheda di POC n° 25AAP1_01 relativa al comparto d'intervento;

- che con delibera consiliare P.G. 6433 del 10/02/2014 è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;

- che l'efficacia del presente Accordo è sospensivamente condizionata e subordinata all'approvazione del POC e al suo recepimento all'interno del POC medesimo.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO.

1. Il presente accordo sostituisce integralmente il precedente accordo sottoscritto in data 14/10/2013 fra i Soggetti attuatori e il Comune, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e ad oggetto l'attuazione del comparto "25AAP1_01 - attrezzature di servizio alla viabilità in via Carli", come da allegata Scheda di POC N° 25AAP1_01(All. n. "B"), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.

2. Detta Scheda comprende le seguenti modifiche rispetto al



POC adottato, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti:

- viene prescritto che in sede di autorizzazione SUAP dovrà essere redatto un progetto dettagliato della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche;

- viene dato atto che, per quanto riguarda l'area da cedere in via Caretti, è stato avviato un procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06.

3. La Scheda di POC N° 25AAP1_01 (All. n. "B"), così modificata, è destinata a far parte integrante del 1° POC del Comune di Ferrara.

ART. 2 - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. I Soggetti attuatori, così come individuati nella premessa del presente accordo, dichiarano di condividere senza riserve le previsioni e prescrizioni del POC relative agli immobili oggetto del presente accordo e, in particolare, gli "obiettivi" e il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC ° 25AAP1_01, così modificata recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, allegata al presente accordo sub "B", cui si impegnano a dare attuazione nei tempi previsti.

2. I Soggetti attuatori SI IMPEGNANO:

- ad attivare la successiva fase di progettazione edilizia relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti dalla allegata Scheda di POC °25AAP1_01 (All. n. "B");

- a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente obbligati e responsabili.

3. Nell'ambito del presente Accordo, i Soggetti attuatori, in particolare, SI IMPEGNANO:

- a predisporre e presentare il progetto edilizio per la relativa approvazione entro mesi quarantadue dall'approvazione del POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;

ed inoltre:

- **B)** a presentare, preliminarmente alla presentazione della SCIA o dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il progetto esecutivo di tutte le dotazioni territoriali previste nella Scheda di POC N. 25AAP1_01 (All. "B"), nonché di tutte quelle funzionalmente necessarie per la realizzazione dell'intervento edilizio medesimo; a realizzare a propria cura e spese le suddette opere, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., iniziandone i lavori entro mesi dodici dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi

trentasei dall'inizio lavori; il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6; la piantumazione delle aree a verde pubblico dovrà essere realizzata e ultimata almeno 24 mesi prima del collaudo al fine di garantire un buon attecchimento; le parti espressamente concordano che l'approvazione del progetto esecutivo delle dotazioni territoriali e il rilascio del relativo permesso di costruire sono condizioni necessarie per la presentazione della SCIA o per il rilascio del permesso di costruire relativi all'intervento edilizio; eventuali proroghe al termine di ultimazione delle dotazioni territoriali potranno essere concesse dal Comune previa richiesta anteriormente alla scadenza, con obbligo, a carico dei Soggetti attuatori, di adeguare le opere alle normative eventualmente sopravvenute;

- D) a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di presentazione del progetto edilizio l'area da destinare ad attrezzature collettive, così come previsto nella planimetria allegata (All. n."C") e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: foglio 137 mapp. 1042 parte e 1129 parte, per un totale di superficie di mq. 5.984, garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune; prima della cessione l'area sarà oggetto, a cura e spese dei Soggetti attuatori, di frazionamento catastale che dovrà essere sottoposto all'approvazione del Comune. Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune delle aree suddette è condizione necessaria per la presentazione della SCIA o dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio. Essendo stata rilevata, nelle aree suddette, la presenza di una contaminazione, come definita dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., i Soggetti attuatori, pur dichiarandosi non responsabili dell'inquinamento, si impegnano a sottoporre, con oneri integralmente a proprio carico, il sito 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. 152/2006 e s.m.i., effettuando le prescritte comunicazioni; in particolare, i Soggetti attuatori si impegnano a presentare, entro mesi sei dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di presentazione del progetto edilizio, un adeguato piano di caratterizzazione delle aree suddette; l'abilitazione dell'intervento edilizio sarà in ogni caso condizionata all'approvazione dell'analisi di rischio sito specifica in relazione agli usi previsti; i Soggetti attuatori sono obbligati ad osservare tutte le prescrizioni impartite dal Comune e dalle altre Autorità competenti 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. Il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6.

Corrispondenza catastale: per una migliore individuazione delle aree da cedere gratuitamente (foglio 137 mapp. 1042 parte et 1129 parte di complessivi mq. 5984 di proprietà Bruni Sara nonchè delle aree oggetto dell'accordo individuate al foglio 111 mapp. 983 parte et 1025 parte di proprietà Osti Leila et foglio 111 mappali 1026 et 1045 interi, di proprietà Bruni Sara) si fa espresso riferimento agli estratti di mappa del Catasto Terreni che si allegano al presente atto sotto le lettere "D" et "E" controfirmate per accettazione dai contraenti.

- **E)** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro 50.000,00 entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;

e infine:

- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali previste al successivo art. 6 del presente Accordo.

ART. 3 - IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alla allegata Scheda di POC ° 25AAP1_01 (All. "B") nella proposta di POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultimo;

- a sottoporre il presente accordo, l'allegata Scheda di POC N. 25AAP1_01 (All. "B"), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale approvazione;

- per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2.

2. L'approvazione della Scheda di POC n° 25AAP1_01 (All. "B") unitamente al POC comporta l'attribuzione alle aree individuate dei diritti edificatori necessari per la loro attuazione, appositamente quantificati in base a classi di suolo e premialità, come specificato nella Scheda medesima, e fatta salva l'ipotesi di estinzione di cui al comma 11 del successivo articolo 6.

3. Il Comune di Ferrara si impegna altresì ad attivare tempestivamente e a concludere nei termini di legge le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali previste dal POC, verranno richieste dai Soggetti attuatori unitamente alla presentazione del progetto edilizio.

ART. 4 - OPERE PUBBLICHE

1. Per quanto attiene alla progettazione, alla realizzazione e ai controlli finali relativi alle dotazioni territoriali di cui al precedente art. 2 lett. B), si applicano le procedure previste dagli artt. 10 e segg. del RUE vigente.

2. I Soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di cui al comma precedente in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici e amministrativi che verranno allegati ai relativi permessi di costruire. Pertanto, ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. 15/2013 e s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, i Soggetti attuatori si impegnano a non apportare alcuna variante ai progetti esecutivi approvati senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

3. I Soggetti attuatori si impegnano a garantire le condizioni di sicurezza della circolazione.

4. Qualora ne abbia necessità, il Comune potrà procedere, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo, alla presa in consegna anticipata di tutte o parte delle opere, ai sensi dell'art. 230 D.P.R. 207/2010.

ART. 5 - GARANZIE

1. I Soggetti attuatori, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali di cui al precedente art. 2 lett. B) costituiranno a favore del Comune e a garanzia della perfetta esecuzione di tali opere una fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto esecutivo, che dovrà essere articolato per categorie di opere e comprendere le opere necessarie per gli allacciamenti dei singoli lotti alle reti infrastrutturali.

2. I Soggetti attuatori, prima della presentazione della SCIA o dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, costituiranno altresì, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 115.000,00 a copertura del costo complessivo delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. delle aree da cedere al Comune ove sono state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque sotterranee, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori, nonché a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che non sia stato versato prima di allora, come previsto nella Scheda di POC n° 25AAP1_01 (All. "B").

3. Le suddette fideiussioni dovranno prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme dovrà essere effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile. In ogni caso, le fideiussioni

dovranno 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 dal presente accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.

4. Le fideiussioni di cui sopra dovranno inoltre prevedere che il Comune sarà altresì autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere le fideiussioni medesime, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del successivo art. 6.

5. Le fideiussioni di cui ai commi precedenti potranno essere, previo collaudo delle opere eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotte proporzionalmente e in relazione al progressivo adempimento agli obblighi, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere residue valutate in base al valore della moneta eventualmente mutato secondo gli indici ufficiali e all'importo corrispondente agli adempimenti residui. Il soggetto attuatore si obbliga a integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore delle fideiussioni rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte delle fideiussioni a seguito di inadempienza.

6. Le fideiussioni relative al contributo saranno restituite a seguito dell'integrale versamento degli importi relativi, quelle relative alle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale saranno restituite a seguito della chiusura delle procedure di cui all'art. 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

ART. 6 - INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI - PENALI - CONSEGUENZE

1. I Soggetti attuatori che risultino inadempienti rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo non potranno presentare il progetto edilizio per l'abilitazione dell'intervento. Fino a completo adempimento degli obblighi saranno pertanto considerate inefficaci le SCIA e improcedibili le istanze di permesso di costruire presentate.

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte dei Soggetti attuatori dei termini di presentazione del progetto edilizio, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione dei progetti, nonché di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

3. Analogamente il Comune si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, dei Soggetti attuatori determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo, fatto salvo quanto previsto al successivo com-

ma 4.

4. Qualora taluni dei Soggetti attuatori - rappresentanti una quota minoritaria della superficie territoriale interessata dal presente accordo, oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo (sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà l'incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali ed amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

5. Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle dotazioni territoriali e dei tempi di realizzazione stabiliti nel precedente art. 2, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo ed avrà il diritto di ottenere dal 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. Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, i Soggetti attuatori si impegnano al pagamento dell'eventuale differenza a semplice richiesta del Comune, ferme restando, in ogni caso, le conseguenze che potranno derivare nei confronti dell'intervento edilizio dalla mancata, inesatta o incompleta esecuzione delle dotazioni territoriali.

6. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, i Soggetti attuatori saranno in ogni caso assoggettati al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- 1) mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del progetto edilizio;
- 2) mancato rispetto della tempistica per il collaudo e la consegna al Comune delle dotazioni territoriali da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. B;
- 3) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. D;
- 4) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del piano di caratterizzazione secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. D;
- 5) mancato/ritardato versamento, nei termini indicati, delle somme a titolo di contributo per le opere pubbliche di interesse generale secondo quanto previsto dal precedente art. 2 lett. E.

7. Le penali sono computate per un importo giornaliero e ar-



ticolate come di seguito:

- 100 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 200 euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 300 euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese.

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dal Comune. Le suddette penali non sono dovute qualora il ritardo sia connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili ai Soggetti attuatori e debitamente comprovate.

8. L'applicazione delle penali di cui al presente articolo e la richiesta di escussione della fideiussione saranno precedute da diffida ad adempiere entro un termine congruo di tempo.

9. Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo, a fronte della perdurante inerzia dei Soggetti attuatori, valutata la natura della violazione effettuata, il Comune potrà dichiarare la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione delle garanzie fideiussorie prestate dai Soggetti attuatori e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

10. Il Comune si riserva in ogni caso di inadempienze dei Soggetti attuatori altresì la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

11. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al rilascio del titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, nonché ogni diritto al rilascio delle autorizzazioni commerciali, 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.

12. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state - in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) dei Soggetti attuatori, i Soggetti attuatori resteranno in ogni caso direttamente responsabili e vincolati.

ART. 7 - 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 cedersi nei modi sopraindicati, dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

ART. 8 - RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e con-

tratti.

ART. 9 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale dell' Emilia - Romagna, sede di Bologna.

ART. 10 - 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.

Ferrara, lì 24 marzo 2014

F.TO OSTI LEILA

F.TO BRUNI SARA

F.TO ROSSI FULVIO

Repertorio N.73751

RACCOLTA n.20353

Addì ventiquattro marzo duemilaquattordici - alle ore 18,55.

In Ferrara, nel mio studio sito in Piazza Savonarola n.10/A.

Certifico io sottoscritto **DR.FRANCESCO CRISTOFORI**, Notaio con residenza in Ferrara, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di detta città, senza la presenza dei testi, in quanto non richiesti dalla Parte nè da me Notaio, i signori:

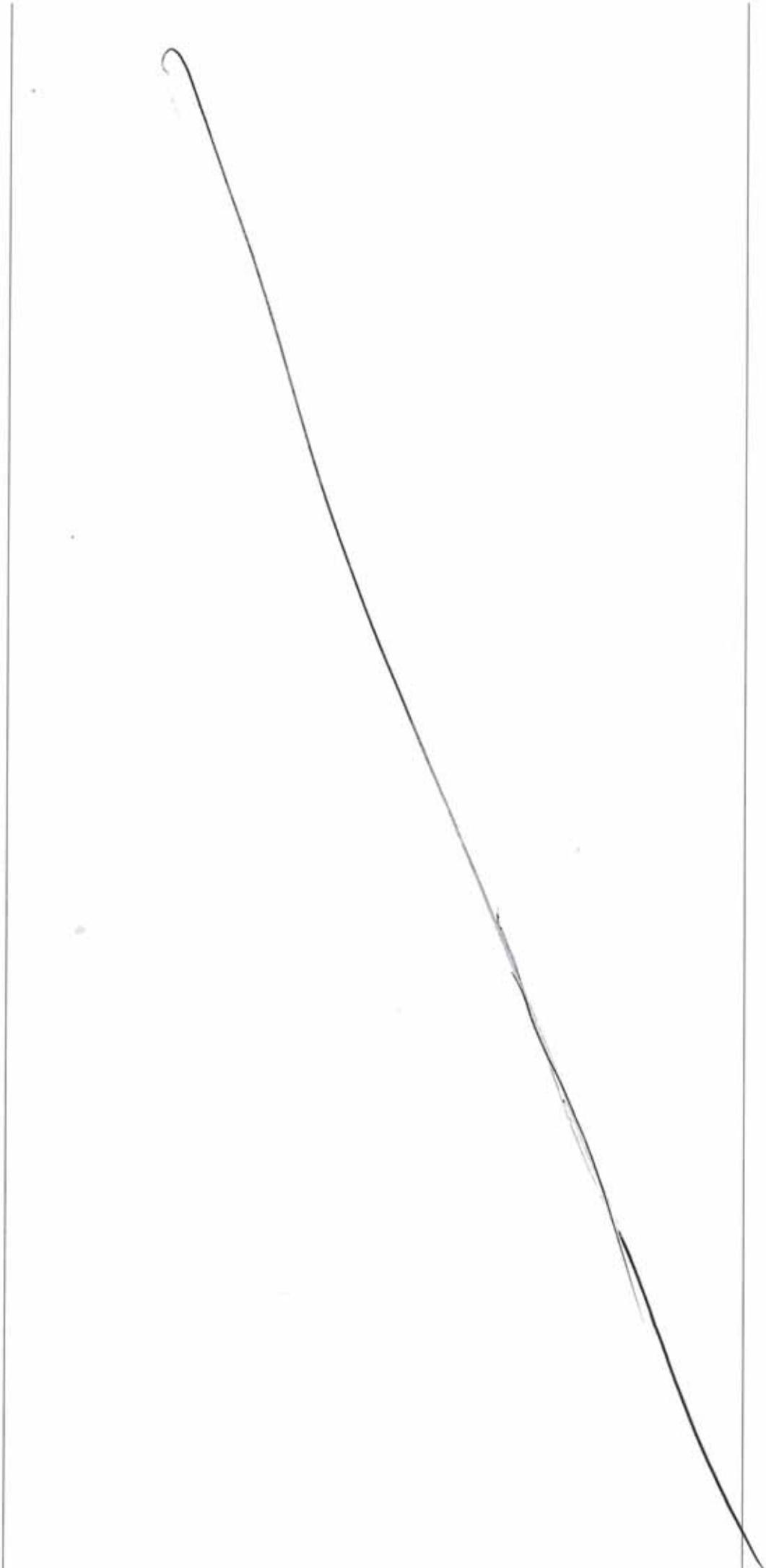
- **Osti Leila**, nata a Copparo il 20/03/1953 e residente a Ferrara, in Via Assiderato 14, codice fiscale: STO LLE 53C60 C980R, titolare della carta di identità n.AS 4200948 rilasciata dal Comune di Ferrara in data 9/7/2010;

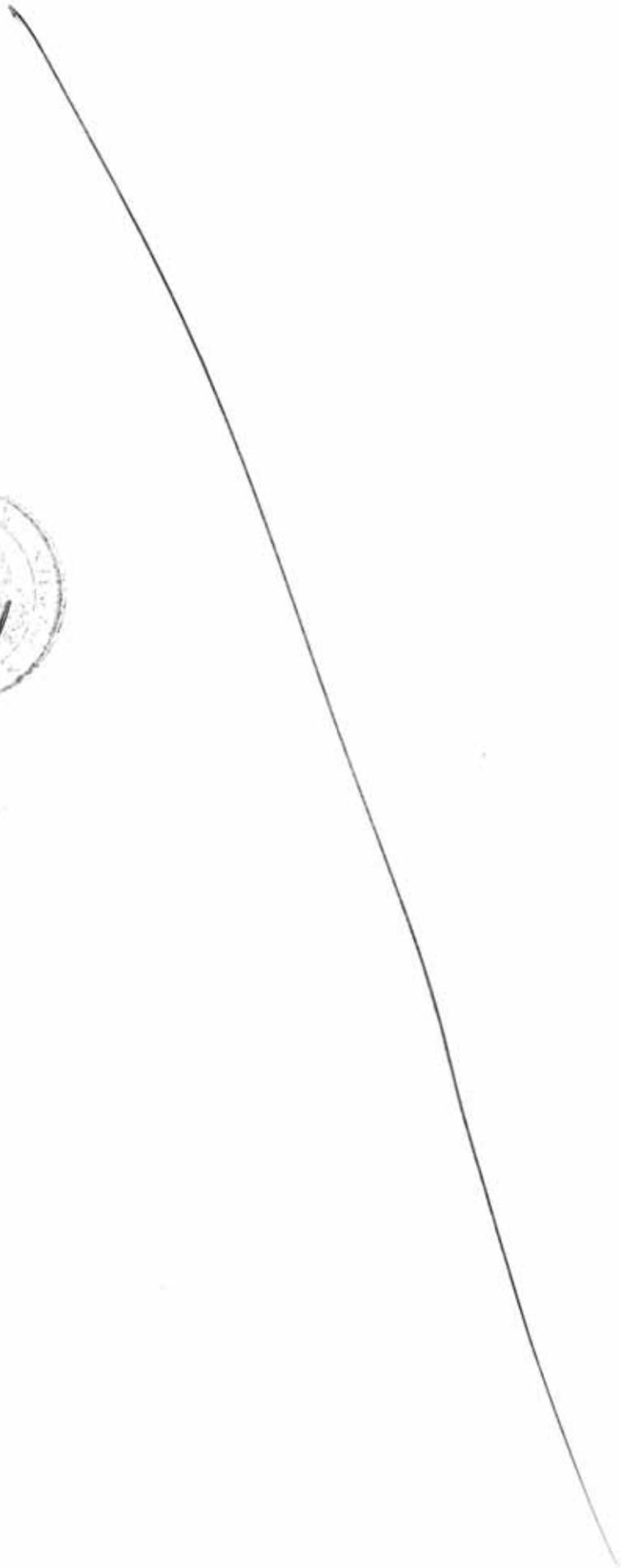
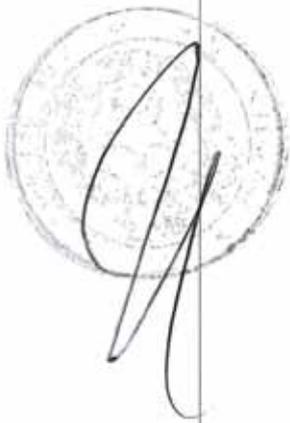
- **Bruni Sara**, nata a Ferrara il 14/02/1975, residente a Ferrara Via Assiderato 12/C, codice fiscale: BRN SRA 75B54 D548I, titolare della carta di identità n.AU 3035292 rilasciata dal Comune di Ferrara in data 28/3/2013;

- **ROSSI FULVIO** nato a Canaro (RO) il 16 novembre 1956, titolare della carta di identità n.AT 4145421 rilasciata dal Comune di Ferrara in data 9/9/2013 in rappresentanza del **Comune di Ferrara**, codice fiscale n.00297110389, domiciliato per la carica in Ferrara presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo io Notaio, dopo aver ricevuto lettura del presente atto, hanno qui sopra e nei fogli intermedi e negli allegati apposto la loro firma alla presenza di me Notaio che mi sottoscrivo qui in calce e nei fogli intermedi e negli allegati "B, "C" "D" et "E".

F.TO FRANCESCO CRISTOFORI, NOTAIO







Progressivo N° 7

Verbale N° 13

Prot. Gen.le N° 6433/2014

Allegato "A" al ref. n. 73751/20353



COMUNE DI FERRARA

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 10 FEBBRAIO 2014

Convocato il Consiglio Comunale, a termini di legge, in seduta di I invito, con avviso in data 04/02/2014, n° 9984, si sono oggi riuniti nella sala delle adunanze alle ore 15,30 con la Presidenza del Signor COLAIACOVO Francesco - Presidente del Consiglio Comunale - i Signori Consiglieri appresso indicati, assistiti dal Signor FINARDI Dr. Roberto - Segretario Generale del Comune di Ferrara (Classe I/A).

CONSIGLIERI: assegnati n° 40 + 1 - in carica n° 40 + 1 - intervenuti n° 33

1. COLAIACOVO Francesco - PRESIDENTE

- 2. BARBIRATI Raffaele
- 3. BIANCHI Ilaria
- 4. BRAGHIROLI Giannantonio
- 5. BRANCALEONI Mirko
- 6. BRANDANI Enrico
- 7. BREGOLA Irene
- 8. CAVALLARI Liliano
- 9. CAVICCHI Giovanni
- 10. CIVOLANI Daniele
- 11. CORAZZARI Cristina
- 12. CRISTOFORI Tommaso

- 13. DURANTE Enzo
- 14. FERRARI Annalisa
- 15. FIORBELLI Donato
- 16. FORTINI Antonio
- 17. LEVATO Francesco
- 18. LUCCI Marco
- 19. MERLI Simone
- 20. NARDELLA Luca
- 21. PARDI Angela
- 22. PAVONI Antonio
- 23. PORTALUPPI Francesco

- 24. PULVIRENTI Silvia
- 25. RENDINE Francesco
- 26. RESCA Giulia
- 27. RICCIARDELLI M. Adelina
- 28. TAFURO Antonio
- 29. TALMELLI Alessandro
- 30. TOSCANO Giuseppe
- 31. TOSI Ruggero
- 32. VACCARI Luca
- 33. ZARDI Giampaolo

ASSESSORI:

- | | |
|----------------------|--------------------|
| 1. FUSARI Roberta | 5. MASIERI Luciano |
| 2. MAISTO Massimo | 6. MODONESI Aldo |
| 3. MARATTIN Luigi | 7. SAPIGNI Chiara |
| 4. MARESCOTTI Deanna | 8. ZADRO Rossella |

SCRUTATORI NOMINATI: TOSCANO - SASSO - PULVIRENTI

Visto della Ragioneria

(O M I S S I S)

Inviata copia:

NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE - PIANO OPERATIVO COMUNALE - Approvazione accordi definitivi con i soggetti attuatori.

- Servizio Ufficio di Piano
- Ragioneria

COMUNE DI FERRARA

Servizio Ufficio di Piano

La presente copia composta di N° 20... fogli, è conforme ad originale esistente presso gli atti dell' ufficio, ad uso amministrativo.

Ferrara li 24 MAR 2014

Il Dirigente
Ing. Antonio Benvenuti
[Signature]



Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del D.Lgs. n° 267/2000

Il Presidente dà la parola all'Ass. Fusari, la quale presenta un emendamento a nome della Giunta Comunale.

Dichiarata aperta la discussione si hanno gli interventi dei Cons.ri Cavallari, Brandani e dell'Ass. Fusari. Per dichiarazione di voto si ha l'intervento del Cons. Rendine.

Il resoconto di quanto sopra è riportato nel verbale di questa seduta cui si rinvia.

Il Presidente pone - quindi - in votazione il sottoriportato emendamento presentato dalla Giunta, che verrà votato secondo i punti evidenziati all'interno dello stesso emendamento:

PUNTI 1 E 2

1 - dopo il decimo capoverso della premessa, si propone di inserire i seguenti quattro:

- "che, in considerazione delle problematiche attuative connesse alla difficile congiuntura economica, negli accordi definitivi che non prevedano la procedura agevolata ai sensi della L.R. 16/2012, potranno essere concesse ai soggetti attuatori dilazioni sui tempi previsti dagli accordi preliminari sottoscritti per la presentazione del PUA e dei progetti, la cessione delle aree di decollo dei diritti edificatori perequativi e il versamento dei contributi monetari per la realizzazione di opere pubbliche, entro il limite massimo di 6 mesi;

- che, per le stesse motivazioni, si ritiene opportuno consentire ai soggetti attuatori di costituire le garanzie fideiussorie previste dagli accordi preliminari anche successivamente alla sottoscrizione dell'accordo definitivo, ma comunque prima della presentazione del PUA e/o del progetto edilizio di attuazione del comparto;

- che dette fideiussioni bancarie/assicurative dovranno essere a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari, e delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni delle aree da cedere al Comune ove siano state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque sotterranee, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori, nonché a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale, secondo le specifiche previsioni del Piano Operativo Comunale nei singoli comparti di attuazione;

- che le suddette fideiussioni dovranno prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme venga effettuato a prima richiesta e dovranno contenere esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile; esse dovranno contenere altresì il divieto espresso di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dall'accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti e dovranno prevedere inoltre che il Comune sia autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere le fideiussioni

medesime, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi dell'accordo;"

2 – si propone di cassare i seguenti capoversi dodicesimo e tredicesimo della premessa:

- “che, ai fini della sottoscrizione dei suddetti accordi, i soggetti attuatori dovranno aver prestato fideiussione bancaria/assicurativa a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari, e delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni delle aree da cedere al Comune ove siano state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque sotterranee, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori, nonché a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale, secondo le specifiche previsioni del Piano Operativo Comunale nei singoli comparti di attuazione;
- che le suddette fideiussioni dovranno prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme venga effettuato a prima richiesta e dovranno contenere esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile; esse dovranno contenere altresì il divieto espresso di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dall'accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti e dovranno prevedere inoltre che il Comune sia autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere le fideiussioni medesime, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi dell'accordo;"

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° 33
CONSIGLIERI VOTANTI: N° 33
VOTI FAVOREVOLI: N° 26
VOTI CONTRARI: N° 7 (Cons.ri Brancaleoni, Brandani, Cavallari, Cavicchi G., Rendine, Toscano e Zardi)

ASTENUTI: N° --

Il Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvati i punti 1 e 2 dell'emendamento.

PUNTI 3, 4 E 5

3 – dopo il quattordicesimo capoverso si propone di inserire il seguente:

- “che l'eventuale attivazione delle penali e dei procedimenti amministrativi, previsti all'art. 6 degli schemi di accordo allegati in conseguenza di inadempienze dei soggetti attuatori, sarà in ogni caso preceduta da diffida ad adempiere entro un termine congruo di tempo, nonché da idoneo provvedimento dell'Organo competente, in particolare:



- è fatta salva la competenza del Consiglio in merito alle eventuali procedure di modifica del POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio;
- l'esecuzione - in via surrogatoria - delle opere pubbliche non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo sarà preceduta da apposita deliberazione della Giunta;
- l'applicazione delle penali sarà preceduta da apposita determina del dirigente competente."

4 – dopo il terzo punto del dispositivo, si propone di inserire il seguente:

- “di stabilire che negli accordi definitivi, che non prevedano la procedura agevolata ai sensi della L.R. 16/2012, potranno essere concesse ai soggetti attuatori dilazioni sui tempi previsti dagli accordi preliminari sottoscritti per la presentazione del PUA e dei progetti, la cessione delle aree di decollo dei diritti edificatori perequativi e il versamento dei contributi monetari per la realizzazione di opere pubbliche, entro il limite massimo di 6 mesi;”

5 – si propone di cassare il seguente quinto punto del dispositivo:

- “di stabilire che, ai fini della sottoscrizione degli accordi, i soggetti attuatori dovranno aver prestato le garanzie di cui in premessa;”

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° 33
 CONSIGLIERI VOTANTI: N° 33
 VOTI FAVOREVOLI: N° 26
 VOTI CONTRARI: N° 7 (Cons.ri Brancaleoni, Brandani, Cavallari, Cavicchi G., Rendine, Toscano e Zardi)

ASTENUTI: N° --

Il Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvati i punti 3, 4 e 5 dell'emendamento.

PUNTI 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 E 15

6 – in tutti e tre gli allegati alla delibera, si propone di cassare i seguenti terzo e quarto capoverso del “ricordato”:

- “che i soggetti attuatori hanno prestato prima d'ora fideiussione bancaria/assicurativa n. _____ emessa da _____ per un importo pari a euro _____ a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari, e delle opere per la messa in sicurezza, la

bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni delle aree da cedere al Comune ove sono state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque sotterranee, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori, nonché a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale, come previsto nella Scheda di POC n° _____ (All. 2);

- che la suddetta fideiussione prevede che, in caso di escussione, il pagamento delle somme dovrà essere effettuato a prima richiesta e contiene esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile; essa contiene altresì il divieto espresso di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dal presente accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti e prevede inoltre che il Comune sarà autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione medesima, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del presente accordo;"

7 – nell'allegato A, alla lett. B) dell'art. 2 si propone di sostituire le parole "non oltre la data di deposito del PUA" con le seguenti: "non oltre la data di **presentazione** del PUA";

8 – analogamente, nell'allegato B, alla lett. D) dell'art. 2 si propone di sostituire le parole "non oltre la data di deposito del progetto edilizio" le seguenti: "non oltre la data di **presentazione** del progetto edilizio";

9 – in tutti e tre gli allegati, si propone di sostituire, all'art. 3 co. 2, il riferimento al comma 10 del successivo articolo 6 con il riferimento al comma 11 dello stesso articolo;

10 – negli allegati A e C, al primo comma dell'art. 5, si propone di cassare le parole "di cui in premessa" e di inserire, prima di detto comma, i seguenti ulteriori due commi:

"1. I Soggetti attuatori, prima della presentazione del PUA, costituiranno, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro _____ a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari, e delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni delle aree da cedere al Comune ove sono state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque sotterranee, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori, nonché a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che non sia stato versato prima di allora, come previsto nella Scheda di POC n° _____ (All. 2).

2. La suddetta fideiussione dovrà prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme debba essere effettuato a prima richiesta e dovrà contenere esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile; essa dovrà contenere altresì il divieto espresso di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dal presente accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti e dovrà prevedere inoltre che il Comune sia autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione medesima, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del presente accordo."

11 – nell'allegato B, nel primo comma dell'art. 5, si propone di cassare la parola "ulteriore" e di inserire, dopo detto comma, il seguente:

"2. I Soggetti attuatori, prima della presentazione della SCIA o dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, costituiranno altresì, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro _____ a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari, e delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni delle aree da cedere al Comune ove sono state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque sotterranee, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori, nonché a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che non sia stato versato prima di allora, come previsto nella Scheda di POC n° _____ (All. 2)."

12 – nei successivi commi del medesimo art. 5 dell'allegato B, si propone di sostituire i riferimenti alla fideiussione con riferimenti alle fideiussioni (al plurale);

13 – si propone inoltre, al comma 5 del medesimo art. 5 dell'allegato B, di cassare le parole "e quella di cui in premessa";

14 – negli allegati A e C si propone di inserire, all'inizio dell'art. 6, il seguente comma:

"1. Qualora, al momento della presentazione del PUA, i Soggetti attuatori risultino inadempienti rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo, il Comune dichiarerà l'improcedibilità del PUA e non darà corso alla sua istruttoria e al suo deposito."

e, conseguentemente, di sostituire nell'articolo i riferimenti al comma 3 con riferimenti al comma 4;

15 – analogamente, nell'allegato B si propone di inserire, all'inizio dell'art. 6, il seguente comma:

"1. I Soggetti attuatori che risultino inadempienti rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo non potranno presentare il progetto edilizio per l'abilitazione dell'intervento. Fino a completo adempimento degli obblighi saranno pertanto considerate inefficaci le SCIA e improcedibili le istanze di permesso di costruire presentati."

e, conseguentemente, di sostituire nell'articolo i riferimenti al comma 3 con riferimenti al comma 4.

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° 33
CONSIGLIERI VOTANTI: N° 33
VOTI FAVOREVOLI: N° 26

VOTI CONTRARI: N° 7 (Cons.ri Brancaleoni, Brandani Cavallari, Cavicchi G., Rendine, Toscano e Zardi)

ASTENUTI: N° --

Il Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvati i punti 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 dell'emendamento.

Quindi il Presidente pone ora in votazione il sottoriportato schema di deliberazione così come emendato:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- che con delibera del Consiglio Comunale PG 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;
- che con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il 1° POC;
- che, ai sensi dell'art. 30 L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 7 delle NTA del PSC vigente, e al fine di realizzare gli obiettivi del PSC attraverso la condivisione e la partecipazione alla fase attuativa, l'adozione del POC è stata preceduta dall'attivazione, mediante avviso pubblicato in data 24/11/2010, di una procedura di evidenza pubblica, al fine di selezionare le richieste di inserimento nel POC delle aree interessate alle trasformazioni, fondata sul Documento degli obiettivi approvato dal Consiglio con delibera P.G. 56628 del 19/07/2010;
- che, anche in esito a tale procedura di selezione, il POC adottato ha recepito 47 accordi preliminari, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni, con i soggetti attuatori di comparti interessati dal piano;
- 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 dei citati accordi preliminari 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 definitivo 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 l'art. 42 delle NTA del POC adottato prevede altresì che, allo scopo di favorire la ripresa dell'attività della comunità ferrarese dopo gli eventi sismici del maggio 2012, dopo l'adozione del POC e fino alla sua approvazione, e comunque non oltre il 31/12/2015, le previsioni del POC adottato possano essere attuate con le procedure di cui all'art. 4, ultimo comma, della L.R. 16/2012 e successive modifiche ed integrazioni, previa sottoscrizione ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 di analogo accordo che ridefinisca la decorrenza dei termini di adempimento nel caso in cui l'attuazione preceda l'approvazione del POC, fermo restando che non si potrà procedere all'attuazione degli interventi ove non si sia provveduto:

- a cedere gratuitamente al Comune gli immobili individuati dall'art. 2 dell'accordo preliminare;

- a versare al Comune il contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale definito dall'art. 2 dell'accordo medesimo;

- che si rende necessario procedere all'approvazione degli schemi di accordo predisposti dagli uffici competenti, nei tre testi allegati sub "A", "B" e "C", rispettivamente relativi ai comparti attuabili con PUA, ai comparti attuabili con intervento diretto e ai comparti per i quali i soggetti attuatori optino per l'attivazione delle procedure di cui all'art. 4, ultimo comma, della L.R. 16/2012 e successive modifiche ed integrazioni;

- che detti schemi dovranno essere adeguati dagli uffici alle specificità dei singoli comparti, come individuati e delineati nel POC adottato e con le eventuali modifiche da apportare, in sede di approvazione, sulla base delle osservazioni, delle riserve, dei pareri e degli atti di assenso pervenuti;

- che, in considerazione delle problematiche attuative connesse alla difficile congiuntura economica, negli accordi definitivi che non prevedano la procedura agevolata ai sensi della L.R. 16/2012, potranno essere concesse ai soggetti attuatori dilazioni sui tempi previsti dagli accordi preliminari sottoscritti per la presentazione del PUA e dei progetti, la cessione delle aree di decollo dei diritti edificatori perequativi e il versamento dei contributi monetari per la realizzazione di opere pubbliche, entro il limite massimo di 6 mesi;

- che, per le stesse motivazioni, si ritiene opportuno consentire ai soggetti attuatori di costituire le garanzie fideiussorie previste dagli accordi preliminari anche successivamente alla sottoscrizione dell'accordo definitivo, ma comunque prima della presentazione del PUA e/o del progetto edilizio di attuazione del comparto;

- che dette fideiussioni bancarie/assicurative dovranno essere a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari, e delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e successive modifiche ed integrazioni delle aree da cedere al Comune ove siano state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque sotterranee, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori, nonché a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di

interesse generale, secondo le specifiche previsioni del Piano Operativo Comunale nei singoli comparti di attuazione;

- che le suddette fideiussioni dovranno prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme venga effettuato a prima richiesta e dovranno contenere esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile; esse dovranno contenere altresì il divieto espresso di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dall'accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti e dovranno prevedere inoltre che il Comune sia autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere le fideiussioni medesime, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi dell'accordo;

- che si intende autorizzare la sottoscrizione di tali accordi, fermo restando che l'efficacia degli accordi di cui agli allegati sub "A" e "B" sarà sospensivamente condizionata e subordinata all'approvazione del POC da parte del Consiglio e al recepimento degli accordi all'interno del POC medesimo;

- che, come previsto dall'art. 5 degli accordi preliminari sottoscritti, nel caso di mancata sottoscrizione nei termini dell'accordo definitivo il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione dei piani attuativi e dei progetti, nonché di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione;

- che l'eventuale attivazione delle penali e dei procedimenti amministrativi, previsti all'art. 6 degli schemi di accordo allegati in conseguenza di inadempienze dei soggetti attuatori, sarà in ogni caso preceduta da diffida ad adempiere entro un termine congruo di tempo, nonché da idoneo provvedimento dell'Organo competente, in particolare:

- è fatta salva la competenza del Consiglio in merito alle eventuali procedure di modifica del POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio;
- l'esecuzione - in via surrogatoria - delle opere pubbliche non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo sarà preceduta da apposita deliberazione della Giunta;
- l'applicazione delle penali sarà preceduta da apposita determina del dirigente competente.

VISTO l'art. 11 L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il parere favorevole espresso dalla Circoscrizione 1 in data 05/02/2014 e dato atto che le altre Circoscrizioni non si sono espresse entro i termini di Regolamento;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio proponente (art. 49 - 1° comma - D.Lgs. n° 267/2000);

VISTO il parere di congruità del responsabile del Settore Attività interfunzionali;



DATO ATTO che la pratica non ha rilevanza sotto l'aspetto contabile;

SENTITE la Giunta e la 3[^] Commissione Consiliare;

DELIBERA

- di approvare, ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, gli schemi di accordo definitivo per l'inserimento di aree e immobili nel POC in via di approvazione, allegati sub "A" e sub "B" al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale e rispettivamente relativi ai comparti attuabili con PUA e ai comparti attuabili con intervento diretto;
- di approvare altresì, ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, lo schema di accordo definitivo per l'attuazione delle previsioni del POC adottato con le procedure di cui all'art. 4, ultimo comma, della L.R. 16/2012 e successive modifiche ed integrazioni, allegato sub "C" al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;
- di precisare che detti schemi dovranno essere adeguati dagli uffici alle specificità dei singoli comparti, come individuati e delineati nel POC adottato e con le eventuali modifiche da apportare, in sede di approvazione, sulla base delle osservazioni, delle riserve, dei pareri e degli atti di assenso pervenuti;
- di stabilire che negli accordi definitivi, che non prevedano la procedura agevolata ai sensi della L.R. 16/2012, potranno essere concesse ai soggetti attuatori dilazioni sui tempi previsti dagli accordi preliminari sottoscritti per la presentazione del PUA e dei progetti, la cessione delle aree di decollo dei diritti edificatori perequativi e il versamento dei contributi monetari per la realizzazione di opere pubbliche, entro il limite massimo di 6 mesi;
- di autorizzare la sottoscrizione di tali accordi, dando atto che in rappresentanza del Comune interverrà il dirigente del Settore Attività interfunzionali ing. Fulvio Rossi o, in caso di sua assenza o impedimento, il dirigente del Servizio Ufficio di Piano ing. Antonio Barillari;
- di precisare che l'efficacia degli accordi di cui agli allegati sub "A" e "B" sarà sospensivamente condizionata e subordinata all'approvazione del POC da parte del Consiglio e al recepimento degli accordi all'interno del POC medesimo,
- di dare atto che il responsabile del procedimento è l'ing. Antonio Barillari, dirigente dell'Ufficio di Piano.

ALLEGATO A)

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO:

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

- il/la Sig./Soc. _____,
 cod. fisc. _____, nato a _____ il
 ____/____/____ e residente a _____, in via
 _____ [oppure: avente sede a
 _____ in via _____, in

persona

del legale rappresentante in carica Sig. _____]; proprietario/a degli
 immobili censiti al NCT/NCEU di Ferrara, foglio _____ mapp. _____, [*riportare gli
 identificativi catastali
 dei beni in proprietà*],

- il/la Sig./Soc. _____,
 cod. fisc. n. _____,

_____ nato a _____ il
 ____/____/____ e residente a _____, in via
 _____ [oppure: avente sede a
 _____ in via _____, in

persona

del legale rappresentante in carica Sig. _____]; proprietario/a degli
 immobili censiti al NCT/NCEU di Ferrara, foglio _____ mapp. _____, [*riportare gli
 identificativi catastali
 dei beni in proprietà*],

d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione "Soggetti attuatori", da una parte;

- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Settore
 Attività interfunzionali _____ nato a _____ il _____ e domiciliato per la
 carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma
 del presente atto con delibera di C.C. n. _____ del
 _____, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione
 "Comune", dall'altra;

PREMESSO:

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

PRECISATO:

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;
- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano direttive per la formazione dei POC;



- che in data _____, è stato sottoscritto, fra i Soggetti attuatori e il Comune, un accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. ai fini dell'inserimento dei suddetti immobili nel 1° POC in corso di formazione;
- che, in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il 1° POC, comprensivo del comparto attuativo _____, costituito dai suddetti immobili;
- 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, infatti, l'art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i., prevede che l'amministrazione procedente possa concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;

CONSIDERATO:

- che, sulla base delle osservazioni, delle riserve, dei pareri e degli atti di assenso pervenuti, non si ravvisa la necessità di apportare, in sede di approvazione, modifiche al POC adottato relativamente al comparto attuativo oggetto del presente accordo [*oppure, in caso di osservazioni, riserve o pareri: si rende necessario apportare, in sede di approvazione, modifiche al POC adottato relativamente al comparto attuativo oggetto del presente accordo come meglio indicato nel successivo art. 1*];

RICORDATO inoltre:

- che si sono svolti n° __ incontri negoziali con i Soggetti attuatori, come risulta dai verbali redatti e approvati, allegati al presente accordo sub 1, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo [*in caso di osservazioni, riserve o pareri: e delle modifiche da apportare, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, alla Scheda di POC n° _____ relativa al comparto d'intervento*];
- che con delibera consiliare P.G. _____ del _____ è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;
- che l'efficacia del presente Accordo è sospensivamente condizionata e subordinata all'approvazione del POC e al suo recepimento all'interno del POC medesimo.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO.

1. Il presente accordo sostituisce integralmente il precedente accordo sottoscritto in data _____ fra i Soggetti attuatori e il Comune, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e ha ad oggetto l'attuazione del comparto _____, come da allegata Scheda di POC N° _____

_____ (All. n. 2), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.

2. [*in caso di osservazioni, riserve o pareri*: Detta Scheda comprende le seguenti modifiche rispetto al POC adottato, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti: _____.]

3. La Scheda di POC N° _____ (All. n. 2) [*in caso di osservazioni, riserve o pareri*: così modificata] è destinata a far parte integrante del 1° POC del Comune di Ferrara.

ART. 2 - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. I Soggetti attuatori, così come individuati nella premessa del presente accordo, dichiarano di condividere senza riserve le previsioni e prescrizioni del POC relative agli immobili oggetto del presente accordo e, in particolare, gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° _____ [*in caso di osservazioni, riserve o pareri*: così modificata in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti], allegata al presente accordo sub 2, cui si impegnano a dare attuazione nei tempi previsti.

2. I Soggetti attuatori SI IMPEGNANO [*gli impegni potranno essere differentemente attribuiti ai diversi soggetti attuatori*]:

- ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti dalla allegata Scheda di POC N° _____ (All. n. 2);
- conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo - oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto;
- a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente obbligati e responsabili.

3. Nell'ambito del presente Accordo, i Soggetti attuatori, in particolare, SI IMPEGNANO:

- a predisporre e presentare il/i PUA per la relativa approvazione entro mesi _____ dall'approvazione del POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;
- a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;

ed inoltre:

- A) [*in caso di opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico dei Soggetti attuatori*] a presentare, entro mesi _____ dall'avvenuta approvazione del POC, il progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda di POC N. _____ (All. 2) - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i. - nel rispetto delle prescrizioni, delle modalità e dei tempi come definiti all'interno della scheda medesima; a realizzare a propria cura e spese le suddette opere pubbliche, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., iniziandone i lavori entro mesi _____ dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi _____ dall'inizio lavori; il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;

- **B) [qualora l'accordo preveda aree – con destinazione pubblica - individuate in cessione a fini perequativi]** a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi _____ dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA l'area da destinare a _____, così come previsto nella Scheda allegata n° _____ (All. n. 2) e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: foglio ___ mapp. _____, per un totale di superficie di mq. _____ garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune; prima della cessione l'area sarà oggetto, a cura e spese dei Soggetti attuatori, di frazionamento catastale che dovrà essere sottoposto all'approvazione del Comune. Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune delle aree suddette è condizione necessaria per la stipula della convenzione di PUA. I Soggetti attuatori danno atto che, qualora venisse rilevata, nelle aree suddette, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si applica l'art. 83 delle NTA del RUE vigente, che qui si intende integralmente riportato e che i Soggetti attuatori si impegnano ad attuare senza eccezione alcuna. **[in alternativa, per le aree in cui sia stata rilevata contaminazione:** Essendo stata rilevata, nelle aree suddette, la presenza di una contaminazione, come definita dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., i Soggetti attuatori, pur dichiarandosi non responsabili dell'inquinamento, si impegnano a sottoporre, con oneri integralmente a proprio carico, il sito 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. 152/2006 e s.m.i., effettuando le prescritte comunicazioni; in particolare, i Soggetti attuatori si impegnano a presentare, entro mesi _____ dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di presentazione del PUA, un adeguato piano di caratterizzazione delle aree suddette; la convenzione di PUA, la cui stipula sarà in ogni caso condizionata all'approvazione dell'analisi di rischio sito specifica in relazione agli usi previsti, disciplinerà gli interventi di monitoraggio, bonifica o messa in sicurezza dell'area; i Soggetti attuatori sono obbligati ad osservare tutte le prescrizioni impartite dal Comune e dalle altre Autorità competenti 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.] Il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6.
- **C) [qualora i Soggetti attuatori debbano versare un contributo aggiuntivo]** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro _____ entro mesi _____ dall'avvenuta approvazione del POC, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;

e infine:

- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali previste al successivo art. 6 del presente Accordo.

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alla allegata Scheda di POC N° _____ (All. 2) nella proposta di POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultimo;
- a sottoporre il presente accordo, l'allegata Scheda di POC N. ___ (All. 2), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale approvazione;

- per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2;
 - a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e del relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando, se necessario – anche eventualmente sulla base di concorsi di architettura direttamente promossi dal Soggetto attuatore - momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.
2. L'approvazione della Scheda di POC n° __ (All. 2) unitamente al POC comporta l'attribuzione alle aree individuate dei diritti edificatori necessari per la loro attuazione, appositamente quantificati in base a classi di suolo e premialità, come specificato nella Scheda medesima, e fatta salva l'ipotesi di estinzione di cui al comma 11 del successivo articolo 6.
3. *[Per gli insediamenti commerciali medi e grandi e per gli impianti di distribuzione dei carburanti]* Il Comune di Ferrara si impegna altresì ad attivare tempestivamente e a concludere nei termini di legge le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali previste dal POC, che verranno richieste dai Soggetti attuatori dopo la sottoscrizione della convenzione di PUA.

ART. 4 – OPERE PUBBLICHE

1. Per quanto attiene alla progettazione, alla realizzazione e ai controlli finali relativi alle opere pubbliche di interesse generale di cui al precedente art. 2 lett. A), si applicano le procedure previste dagli artt. 10 e segg. del RUE vigente.
2. I Soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di cui al comma precedente in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici e amministrativi che verranno allegati ai relativi permessi di costruire. Pertanto, ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. 15/2013 e s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, i Soggetti attuatori si impegnano a non apportare alcuna variante ai progetti esecutivi approvati senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.
3. I Soggetti attuatori si impegnano a garantire le condizioni di sicurezza della circolazione qualora sulla viabilità da realizzare, prima della sua presa in consegna da parte del Comune, si insedino residenze o altre attività, in particolare per quanto attiene alla continuità dell'illuminazione pubblica.
4. Qualora ne abbia necessità, il Comune potrà procedere, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo, alla presa in consegna anticipata di tutte o parte delle opere, ai sensi dell'art. 230 D.P.R. 207/2010.

ART. 5 – GARANZIE

1. I Soggetti attuatori, prima della presentazione del PUA, costituiranno, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro _____ a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari, e delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. delle aree da cedere al Comune ove sono state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque sotterranee, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori, nonché a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che non sia stato versato prima di allora, come previsto nella Scheda di POC n° _____ (All. 2).



2. La suddetta fideiussione dovrà prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme debba essere effettuato a prima richiesta e dovrà contenere esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile; essa dovrà contenere altresì il divieto espresso di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dal presente accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti e dovrà prevedere inoltre che il Comune sia autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione medesima, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del presente accordo.

3. La fideiussione potrà essere, previo collaudo delle opere eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente e in relazione al progressivo adempimento agli obblighi, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere residue valutate in base al valore della moneta eventualmente mutato secondo gli indici ufficiali e all'importo corrispondente agli adempimenti residui. Il Soggetto attuatore si obbliga a integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore della fideiussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

4. Le fideiussioni relative alle opere pubbliche saranno restituite a seguito del positivo finale collaudo delle medesime, quelle relative agli espropri e quelle relative al contributo saranno restituite a seguito dell'integrale versamento degli importi relativi, quelle relative alle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale saranno restituite a seguito della chiusura delle procedure di cui all'art. 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

ART. 6 - INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI - PENALI - CONSEGUENZE

1. Qualora, al momento della presentazione del PUA, i Soggetti attuatori risultino inadempienti rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo, il Comune dichiarerà l'improcedibilità del PUA e non darà corso alla sua istruttoria e al suo deposito.

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte dei Soggetti attuatori dei termini di presentazione del PUA e dei progetti esecutivi delle opere pubbliche, nonché nel caso di mancata sottoscrizione nei termini della convenzione di PUA, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione dei piani attuativi e dei progetti, nonché di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

3. Analogamente il Comune si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, dei Soggetti attuatori determini l'inattuabilità e/o l'inseguibilità dei contenuti del presente accordo, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.

4. Qualora taluni dei Soggetti attuatori - rappresentanti una quota minoritaria della superficie territoriale interessata dal presente accordo, oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo (sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà l'incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali ed amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

5. Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere pubbliche e dei tempi di realizzazione stabiliti nel precedente art. 2, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via

surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo ed avrà il diritto di ottenere dal 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. 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 semplice richiesta del Comune, ferme restando, in ogni caso, le conseguenze che potranno derivare nei confronti del PUA e degli interventi edilizi dalla mancata, inesatta o incompleta esecuzione delle opere pubbliche di interesse generale.

6. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, i Soggetti attuatori saranno in ogni caso assoggettati al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- 1) mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA;
- 2) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i esecutivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A;
- 3) mancato rispetto della tempistica per il collaudo e la consegna al Comune delle opere pubbliche da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A;
- 4) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. B;
- 5) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del piano di caratterizzazione secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. B;
- 6) mancato/ritardato versamento, nei termini indicati, delle somme a titolo di contributo per le opere pubbliche di interesse generale secondo quanto previsto dal precedente art. 2 lett. C.

7. Le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 100 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 200 euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 300 euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese.

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dal Comune. Le suddette penali non sono dovute qualora il ritardo sia connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili ai Soggetti attuatori e debitamente comprovate.

8. L'applicazione delle penali di cui al presente articolo e la richiesta di escussione della fideiussione saranno precedute da diffida ad adempiere entro un termine congruo di tempo.

9. Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo, a fronte della perdurante inerzia dei Soggetti attuatori, valutata la natura della violazione effettuata, il Comune potrà dichiarare la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione delle garanzie fideiussorie prestate dai Soggetti attuatori e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

10. Il Comune si riserva in ogni caso di inadempienze dei Soggetti attuatori altresì la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

11. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al convenzionamento del relativo PUA, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, nonché ogni diritto al rilascio delle autorizzazioni commerciali, 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.

12. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) dei Soggetti attuatori, i Soggetti attuatori resteranno in ogni caso direttamente responsabili e vincolati.

ART. 7 - ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

ART. 8 - RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 9 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale dell' Emilia – Romagna, sede di Bologna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate _____ e parte della _____ che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

Per il Comune di Ferrara
(.....)

Il Soggetto attuatore

Sig. _____

[oppure: Per la Soc. _____, il legale rappresentante in carica Sig. _____]

ALLEGATO B)

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO:

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

- il/la Sig./Soc. _____,
 cod. fisc. _____, nato a _____ il
 ____/____/____ e residente a _____, in via
 _____ [oppure: avente sede a
 _____ in via _____, in

persona

del legale rappresentante in carica Sig. _____], proprietario/a degli
 immobili censiti al NCT/NCEU di Ferrara, foglio _____ mapp. _____, [*riportare gli
 identificativi catastali
 dei beni in proprietà*],

- il/la Sig./Soc. _____,
 cod. fisc. n. _____,

_____ nato a _____ il
 ____/____/____ e residente a _____, in via
 _____ [oppure: avente sede a
 _____ in via _____, in

persona

del legale rappresentante in carica Sig. _____], proprietario/a degli
 immobili censiti al NCT/NCEU di Ferrara, foglio _____ mapp. _____, [*riportare gli
 identificativi catastali
 dei beni in proprietà*],

d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione "Soggetti attuatori", da una parte;

- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Settore
 Attività interfunzionali _____ nato a _____ il _____ e domiciliato per la
 carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma
 del presente atto con delibera di C.C. n. _____ del
 _____, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione
 "Comune", dall'altra;

PREMESSO:

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

PRECISATO:

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;
- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano direttive per la formazione dei POC;



- che in data _____, è stato sottoscritto, fra i Soggetti attuatori e il Comune, un accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. ai fini dell'inserimento dei suddetti immobili nel 1° POC in corso di formazione;
- che, in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il 1° POC, comprensivo del comparto attuativo _____, costituito dai suddetti immobili;
- 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, infatti, l'art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i., prevede che l'amministrazione procedente possa concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;

CONSIDERATO:

- che, sulla base delle osservazioni, delle riserve, dei pareri e degli atti di assenso pervenuti, non si ravvisa la necessità di apportare, in sede di approvazione, modifiche al POC adottato relativamente al comparto attuativo oggetto del presente accordo [*oppure, in caso di osservazioni, riserve o pareri: si rende necessario apportare, in sede di approvazione, modifiche al POC adottato relativamente al comparto attuativo oggetto del presente accordo come meglio indicato nel successivo art. 1*];

RICORDATO inoltre:

- che si sono svolti n° __ incontri negoziali con i Soggetti attuatori, come risulta dai verbali redatti e approvati, allegati al presente accordo sub 1, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo [*in caso di osservazioni, riserve o pareri: e delle modifiche da apportare, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, alla Scheda di POC n° _____ relativa al comparto d'intervento*];
- che con delibera consiliare P.G. _____ del _____ è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;
- che l'efficacia del presente Accordo è sospensivamente condizionata e subordinata all'approvazione del POC e al suo recepimento all'interno del POC medesimo.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO.

1. Il presente accordo sostituisce integralmente il precedente accordo sottoscritto in data _____ fra i Soggetti attuatori e il Comune, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e ha ad oggetto l'attuazione del comparto _____, come da allegata Scheda di POC N° _____

_____ (All. n. 2), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.

2. [*in caso di osservazioni, riserve o pareri*: Detta Scheda comprende le seguenti modifiche rispetto al POC adottato, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti: _____.]

3. La Scheda di POC N° _____ (All. n. 2) [*in caso di osservazioni, riserve o pareri*: così modificata] è destinata a far parte integrante del 1° POC del Comune di Ferrara.

ART. 2 - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. I Soggetti attuatori, così come individuati nella premessa del presente accordo, dichiarano di condividere senza riserve le previsioni e prescrizioni del POC relative agli immobili oggetto del presente accordo e, in particolare, gli "obiettivi" e il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° _____ [*in caso di osservazioni, riserve o pareri*: così modificata in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti], allegata al presente accordo sub 2, cui si impegnano a dare attuazione nei tempi previsti.

2. I Soggetti attuatori SI IMPEGNANO [*gli impegni potranno essere differentemente attribuiti ai diversi soggetti attuatori*]:

- ad attivare la successiva fase di progettazione edilizia relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti dalla allegata Scheda di POC N° ____ (All. n. 2);
 - a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente obbligati e responsabili.
3. Nell'ambito del presente Accordo, i Soggetti attuatori, in particolare, SI IMPEGNANO:
- a predisporre e presentare il progetto edilizio per la relativa approvazione entro mesi ____ dall'approvazione del POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;
- ed inoltre:

- **A) [*in caso di opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico dei Soggetti attuatori*]** a presentare, entro mesi _____ dall'avvenuta approvazione del POC, il progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda di POC N. ____ (All. 2) - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i. - nel rispetto delle prescrizioni, delle modalità e dei tempi come definiti all'interno della scheda medesima; a realizzare a propria cura e spese le suddette opere pubbliche, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., iniziandone i lavori entro mesi _____ dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi _____ dall'inizio lavori; il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;
- **B) [*in tutti gli altri casi di dotazioni territoriali da realizzarsi a cura e a carico dei Soggetti attuatori*]** a presentare, preliminarmente alla presentazione della SCIA o dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il progetto esecutivo di tutte le dotazioni territoriali previste nella Scheda di POC N. ____ (All. 2), nonché di tutte quelle funzionalmente necessarie per la realizzazione dell'intervento edilizio medesimo; a realizzare a propria cura e spese le suddette opere, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., iniziandone i lavori entro mesi _____ dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi _____ dall'inizio lavori; il ritardo

rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6; la piantumazione delle aree a verde pubblico dovrà essere realizzata e ultimata almeno 24 mesi prima del collaudo al fine di garantire un buon attecchimento; le parti espressamente concordano che l'approvazione del progetto esecutivo delle dotazioni territoriali e il rilascio del relativo permesso di costruire sono condizioni necessarie per la presentazione della SCIA o per il rilascio del permesso di costruire relativi all'intervento edilizio; eventuali proroghe al termine di ultimazione delle dotazioni territoriali potranno essere concesse dal Comune previa richiesta anteriormente alla scadenza, con obbligo, a carico dei Soggetti attuatori, di adeguare le opere alle normative eventualmente sopravvenute;

C) [*in caso di edilizia residenziale sociale da realizzarsi a cura e a carico dei Soggetti attuatori*] a presentare, entro mesi ___ dall'approvazione del POC, il progetto edilizio della struttura di edilizia residenziale sociale prevista nella Scheda di POC N. _____ (All. 2); a realizzare a propria cura e spese detta struttura, iniziandone i lavori entro mesi ___ dall'approvazione del relativo progetto, ultimandola entro i successivi mesi ___ e rendendola disponibile all'utenza secondo le modalità previste nella Scheda di POC N. _____ (All. 2); il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;

D) [*qualora l'accordo preveda aree - con destinazione pubblica - individuate in cessione a fini perequativi o per la realizzazione di dotazioni territoriali*] a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi _____ dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di presentazione del progetto edilizio l'area da destinare a _____, così come previsto nella planimetria allegata (All. n. 3) e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: foglio ___ mapp. _____, per un totale di superficie di mq. ___ garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune; prima della cessione l'area sarà oggetto, a cura e spese dei Soggetti attuatori, di frazionamento catastale che dovrà essere sottoposto all'approvazione del Comune. Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune delle aree suddette è condizione necessaria per la presentazione della SCIA o dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio. I Soggetti attuatori danno atto che, qualora venisse rilevata, nelle aree suddette, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si applica l'art. 83 delle NTA del RUE vigente, che qui si intende integralmente riportato e che i Soggetti attuatori si impegnano ad attuare senza eccezione alcuna. [*in alternativa, per le aree in cui sia stata rilevata contaminazione*: Essendo stata rilevata, nelle aree suddette, la presenza di una contaminazione, come definita dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., i Soggetti attuatori, pur dichiarandosi non responsabili dell'inquinamento, si impegnano a sottoporre, con oneri integralmente a proprio carico, il sito 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. 152/2006 e s.m.i., effettuando le prescritte comunicazioni; in particolare, i Soggetti attuatori si impegnano a presentare, entro mesi _____ dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di presentazione del progetto edilizio, un adeguato piano di caratterizzazione delle aree suddette; l'abilitazione dell'intervento edilizio sarà in ogni caso condizionata all'approvazione dell'analisi di rischio sito specifica in relazione agli usi previsti; i Soggetti attuatori sono obbligati ad osservare tutte le prescrizioni impartite dal Comune e dalle altre Autorità competenti 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.] Il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6. Dopo la cessione al Comune, le aree verranno concesse a titolo gratuito [escluse le aree di cui all'art. 87 del RUE: e per il tempo necessario alla realizzazione delle dotazioni territoriali] ai Soggetti attuatori, i quali assumeranno l'onere della relativa gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti; i Soggetti attuatori saranno pertanto tenuti ad assicurare con massimali adeguati le aree concesse per le responsabilità civili verso terzi; [escluse le aree di cui all'art. 87 del RUE: la concessione in detenzione cesserà al momento della presa in carico delle opere da parte dal Comune, ai sensi dell'art. 16 del vigente RUE]. Le dotazioni territoriali realizzate su dette aree accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile.

- E) [qualora i Soggetti attuatori debbano versare un contributo aggiuntivo] ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro _____ entro mesi ____ dall'avvenuta approvazione del POC, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;

e infine:

- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali previste al successivo art. 6 del presente Accordo.

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alla allegata Scheda di POC N° _____ (All. 2) nella proposta di POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultimo;
- a sottoporre il presente accordo, l'allegata Scheda di POC N. __ (All. 2), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2.

2. L'approvazione della Scheda di POC n° __ (All. 2) unitamente al POC comporta l'attribuzione alle aree individuate dei diritti edificatori necessari per la loro attuazione, appositamente quantificati in base a classi di suolo e premialità, come specificato nella Scheda medesima, e fatta salva l'ipotesi di estinzione di cui al comma 11 del successivo articolo 6.

3. [Per gli insediamenti commerciali medi e grandi e per gli impianti di distribuzione dei carburanti] Il Comune di Ferrara si impegna altresì ad attivare tempestivamente e a concludere nei termini di legge le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali previste dal POC, che verranno richieste dai Soggetti attuatori unitamente alla presentazione del progetto edilizio.

ART. 4 – OPERE PUBBLICHE

1. Per quanto attiene alla progettazione, alla realizzazione e ai controlli finali relativi alle opere pubbliche di interesse generale di cui al precedente art. 2 lett. A) e alle dotazioni territoriali di cui al precedente art. 2 lett. B), si applicano le procedure previste dagli artt. 10 e segg. del RUE vigente.

2. I Soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di cui al comma precedente in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici e amministrativi che verranno allegati ai

relativi permessi di costruire. Pertanto, ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. 15/2013 e s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, i Soggetti attuatori si impegnano a non apportare alcuna variante ai progetti esecutivi approvati senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

3. I Soggetti attuatori si impegnano a garantire le condizioni di sicurezza della circolazione qualora sulla viabilità da realizzare, prima della sua presa in consegna da parte del Comune, si insedino residenze o altre attività, in particolare per quanto attiene alla continuità dell'illuminazione pubblica.

4. Qualora ne abbia necessità, il Comune potrà procedere, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo, alla presa in consegna anticipata di tutte o parte delle opere, ai sensi dell'art. 230 D.P.R. 207/2010.

ART. 5 - GARANZIE

1. I Soggetti attuatori, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali di cui al precedente art. 2 lett. B) costituiranno a favore del Comune e a garanzia della perfetta esecuzione di tali opere una fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto esecutivo, che dovrà essere articolato per categorie di opere e comprendere le opere necessarie per gli allacciamenti dei singoli lotti alle reti infrastrutturali.

2. I Soggetti attuatori, prima della presentazione della SCIA o dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, costituiranno altresì, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro _____ a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari, e delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. delle aree da cedere al Comune ove sono state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque sotterranee, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori, nonché a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che non sia stato versato prima di allora, come previsto nella Scheda di POC n° _____ (All. 2).

3. Le suddette fideiussioni dovranno prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme dovrà essere effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile. In ogni caso, le fideiussioni dovranno 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 dal presente accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.

4. Le fideiussioni di cui sopra dovranno inoltre prevedere che il Comune sarà altresì autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere le fideiussioni medesime, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del successivo art. 6.

5. Le fideiussioni di cui ai commi precedenti potranno essere, previo collaudo delle opere eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotte proporzionalmente e in relazione al progressivo adempimento agli obblighi, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere residue valutate in base al valore della moneta eventualmente mutato secondo gli indici ufficiali e all'importo corrispondente agli adempimenti residui. Il soggetto attuatore si obbliga a integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore delle fideiussioni rispetto

alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte delle fidejussioni a seguito di inadempienza.

6. Le fidejussioni relative alle opere pubbliche saranno restituite a seguito del positivo finale collaudo delle medesime, quelle relative agli espropri e quelle relative al contributo saranno restituite a seguito dell'integrale versamento degli importi relativi, quelle relative alle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale saranno restituite a seguito della chiusura delle procedure di cui all'art. 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

ART. 6 - INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI - PENALI - CONSEGUENZE

1. I Soggetti attuatori che risultino inadempienti rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo non potranno presentare il progetto edilizio per l'abilitazione dell'intervento. Fino a completo adempimento degli obblighi saranno pertanto considerate inefficaci le SCIA e improcedibili le istanze di permesso di costruire presentati.

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte dei Soggetti attuatori dei termini di presentazione del progetto edilizio e dei progetti esecutivi delle opere pubbliche, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione dei progetti, nonché di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

3. Analogamente il Comune si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, dei Soggetti attuatori determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.

4. Qualora taluni dei Soggetti attuatori - rappresentanti una quota minoritaria della superficie territoriale interessata dal presente accordo, oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo (sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà l'incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali ed amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

5. Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere pubbliche e delle dotazioni territoriali e dei tempi di realizzazione stabiliti nel precedente art. 2, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo ed avrà il diritto di ottenere dal fidejussore 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. 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 semplice richiesta del Comune, ferme restando, in ogni caso, le conseguenze che potranno derivare nei confronti dell'intervento edilizio dalla mancata, inesatta o incompleta esecuzione delle dotazioni territoriali e delle opere pubbliche di interesse generale.

6. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, i Soggetti attuatori saranno in ogni caso assoggettati al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- 1) mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del progetto edilizio;
 - 2) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i esecutivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A;
 - 3) mancato rispetto della tempistica per il collaudo e la consegna al Comune delle opere pubbliche e/o delle dotazioni territoriali da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A e B;
 - 4) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i edilizi della struttura relativa alla quota di edilizia residenziale sociale e/o per la realizzazione e messa a disposizione dell'utenza della struttura medesima secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. C;
 - 5) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. D;
 - 6) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del piano di caratterizzazione secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. D;
 - 7) mancato/ritardato versamento, nei termini indicati, delle somme a titolo di contributo per le opere pubbliche di interesse generale secondo quanto previsto dal precedente art. 2 lett. E.
7. Le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:
- 100 euro/giorno per i primi 3 mesi
 - 200 euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
 - 300 euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese.
- Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dal Comune. Le suddette penali non sono dovute qualora il ritardo sia connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili ai Soggetti attuatori e debitamente comprovate.
8. L'applicazione delle penali di cui al presente articolo e la richiesta di escussione della fideiussione saranno precedute da diffida ad adempiere entro un termine congruo di tempo.
 9. Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo, a fronte della perdurante inerzia dei Soggetti attuatori, valutata la natura della violazione effettuata, il Comune potrà dichiarare la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione delle garanzie fideiussorie prestate dai Soggetti attuatori e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.
 10. Il Comune si riserva in ogni caso di inadempienze dei Soggetti attuatori altresì la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.
 11. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al rilascio del titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, nonché ogni diritto al rilascio delle autorizzazioni commerciali, 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.
 12. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state - in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) dei Soggetti attuatori, i Soggetti attuatori resteranno in ogni caso direttamente responsabili e vincolati.

ART. 7 - 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.

ART. 8 - RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 9 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale dell' Emilia - Romagna, sede di Bologna.

ART. 10 - 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.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli _____ per facciate _____ e parte della _____ che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

Per il Comune di Ferrara

(.....)

Il Soggetto attuatore

Sig. _____

[oppure: Per la Soc. _____, il legale rappresentante in carica Sig. _____]



ALLEGATO C)

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO:

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

- il/la Sig./Soc. _____,
cod. fisc. _____, nato a _____ il

_____/_____/_____ e residente a _____, in via

_____ [oppure: avente sede a
_____ in via _____, in

persona

del legale rappresentante in carica Sig. _____]; proprietario/a degli
immobili censiti al NCT/NCEU di Ferrara, foglio _____ mapp. _____, [riportare gli
*identificativi catastali dei beni in proprietà, che devono comprendere tutte le aree
necessarie all'attuazione del comparto*],- il/la Sig./Soc. _____,
cod. fisc. _____, nato a _____ il

_____/_____/_____ e residente a _____, in via

_____ [oppure: avente sede a
_____ in via _____, in

persona

del legale rappresentante in carica Sig. _____]; proprietario/a degli
immobili censiti al NCT/NCEU di Ferrara, foglio _____ mapp. _____, [riportare gli
*identificativi catastali dei beni in proprietà, che devono comprendere tutte le aree
necessarie all'attuazione del comparto*],d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione "**Soggetti attuatori**", da una parte;- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del
Settore/Servizio _____ dott. _____ nato a _____ il _____ edomiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara,
autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. n. _____del _____, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione
"**Comune**", dall'altra;**PREMESSO:**

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

PRECISATO:

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;
- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano direttive per la formazione dei POC;
- che in data _____, è stato sottoscritto, fra i Soggetti attuatori e il Comune, un accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. ai fini dell'inserimento dei suddetti immobili nel 1° POC in corso di formazione;

- che, in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il 1° POC, comprensivo del comparto attuativo _____, costituito dai suddetti immobili;
- 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 co. 15 della L.R. 16/2012, allo scopo di favorire la ripresa dell'attività delle comunità insediate nei comuni interessati dal sisma del maggio 1012, stabilisce che le previsioni del POC adottato possano essere immediatamente attuate con la presentazione o l'adozione entro il 31 dicembre 2015 di PUA di iniziativa privata o pubblica, in deroga alle disposizioni della legge regionale n. 20 del 2000 che attengono all'efficacia dei piani e alla obbligatorietà degli strumenti di pianificazione operativa e attuativa e che, al fine di accelerare l'approvazione di tali strumenti attuativi, le osservazioni su tali PUA siano espresse dal Comitato Unitario per la Ricostruzione di cui all'articolo 13 co. 5 L.R. 16/2012; la norma citata prevede altresì che, ove sul POC adottato siano già state espresse le riserve provinciali, il PUA tenga conto delle stesse;
- che i Soggetti attuatori, che dispongono della titolarità di tutte le aree necessarie per l'attuazione del comparto, con nota in data _____, P.G. _____ hanno comunicato che intendono avvalersi di tale agevolazione procedurale;
- che l'art. 42 delle NTA del POC adottato subordina tale procedura alla previa sottoscrizione, ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, di un accordo disciplinante l'attuazione del comparto, che recepisca gli obblighi previsti in capo ai Soggetti attuatori dall'accordo preliminare stipulato in precedenza con il Comune e ridefinisca la decorrenza dei termini di adempimento nel caso in cui l'attuazione preceda l'approvazione del POC;
- che, infatti, l'art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i., prevede che l'amministrazione procedente possa concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;

RICORDATO inoltre:

- che si sono svolti n° __ incontri negoziali con i Soggetti attuatori, come risulta dai verbali redatti e approvati, allegati al presente accordo, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo;
- che con delibera consiliare P.G. _____ del _____ è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO.

1. Il presente accordo sostituisce integralmente il precedente accordo sottoscritto in data _____ fra i Soggetti attuatori e il Comune, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e ha ad oggetto l'attuazione del comparto _____, come da Scheda del POC adottato N° _____, la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.

ART. 2 - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. I Soggetti attuatori, così come individuati nella premessa del presente accordo, dichiarano di condividere senza riserve le previsioni e prescrizioni del POC adottato con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013 relative agli immobili oggetto del presente

accordo e, in particolare, gli "obiettivi" e il contenuto intero riportati nella Scheda N° _____, cui si impegnano a dare attuazione nei tempi previsti.

2. I Soggetti attuatori SI IMPEGNANO [*gli impegni potranno essere differentemente attribuiti ai diversi soggetti attuatori*]:

- ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti dalla Scheda del POC adottato N° __; qualora, al momento della presentazione, sul POC adottato siano già state espresse le riserve provinciali, il PUA dovrà adeguatamente tenere conto delle stesse; [*per gli interventi indiretti*: qualora, invece, al momento della presentazione, il POC sia stato oggetto di approvazione, il PUA dovrà essere conforme alle previsioni del POC come approvato;]
- conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo - oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto; [*per gli interventi diretti*: successivamente all'approvazione del POC, qualora il PUA non fosse ancora pervenuto al convenzionamento, il Soggetto attuatore potrà procedere alla presentazione del progetto edilizio in conformità al POC approvato];
- a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente obbligati e responsabili.

3. Nell'ambito del presente Accordo, i Soggetti attuatori, in particolare, SI IMPEGNANO: a predisporre e presentare il PUA per la relativa approvazione entro mesi __ dalla sottoscrizione del presente accordo; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;

- a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;

ed inoltre:

- **A) [*in caso di opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico dei Soggetti attuatori*]** a presentare, entro mesi _____ dall'avvenuta sottoscrizione del presente accordo, il progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda del POC adottato N. __ - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi. - nel rispetto delle prescrizioni, delle modalità e dei tempi come definiti all'interno della scheda medesima; a realizzare a propria cura e spese le suddette opere pubbliche, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi., iniziandone i lavori entro mesi _____ dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi _____ dall'inizio lavori; il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;
- **B) [*in caso di edilizia residenziale sociale da realizzarsi a cura e a carico dei Soggetti attuatori*]** a presentare, entro mesi __ dall'approvazione del PUA, il progetto edilizio della struttura di edilizia residenziale sociale prevista nella Scheda del POC adottato N. _____; a realizzare a propria cura e spese detta struttura, iniziandone i lavori entro mesi __ dall'approvazione del relativo progetto, ultimandola entro i successivi mesi __ e rendendola disponibile all'utenza secondo le modalità previste nella Scheda del POC adottato N. _____; il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;

- **C) [qualora l'accordo preveda aree – con destinazione pubblica - individuate in cessione a fini perequativi]** a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi _____ dall'avvenuta sottoscrizione del presente accordo e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA: l'area da destinare a _____, così come previsto nella Scheda del POC adottato n° _____ e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: foglio ___ mapp. _____, per un totale di superficie di mq. ___ garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune; prima della cessione l'area sarà oggetto, a cura e spese dei Soggetti attuatori, di frazionamento catastale che dovrà essere sottoposto all'approvazione del Comune. Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune delle aree suddette è condizione necessaria per la stipula della convenzione di PUA. I Soggetti attuatori danno atto che, qualora venisse rilevata, nelle aree suddette, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si applica l'art. 83 delle NTA del RUE vigente, che qui si intende integralmente riportato e che i Soggetti attuatori si impegnano ad attuare senza eccezione alcuna. **[in alternativa, per le aree in cui sia stata rilevata contaminazione:** Essendo stata rilevata, nelle aree suddette, la presenza di una contaminazione, come definita dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., i Soggetti attuatori, pur dichiarandosi non responsabili dell'inquinamento, si impegnano a sottoporre, con oneri integralmente a proprio carico, il sito 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. 152/2006 e s.m.i., effettuando le prescritte comunicazioni; in particolare, i Soggetti attuatori si impegnano a presentare, entro mesi _____ dall'avvenuta sottoscrizione del presente accordo e comunque non oltre la data di deposito del PUA, un adeguato piano di caratterizzazione delle aree suddette; la convenzione di PUA, la cui stipula sarà in ogni caso condizionata all'approvazione dell'analisi di rischio sito specifica in relazione agli usi previsti, disciplinerà gli interventi di monitoraggio, bonifica o messa in sicurezza dell'area; i Soggetti attuatori sono obbligati ad osservare tutte le prescrizioni impartite dal Comune e dalle altre Autorità competenti 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.] Il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6.
- **D) [qualora i Soggetti attuatori debbano versare un contributo aggiuntivo]** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro _____ entro mesi _____ dall'avvenuta sottoscrizione del presente accordo, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;
- e infine:
- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali previste al successivo art. 6 del presente Accordo.

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2;
- a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e del relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della

- progettazione urbanistica attuativa, attivando, se necessario, momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso;
- ad attivare tempestivamente e a concludere nei termini di legge le procedure per l'approvazione, ove ve ne siano i presupposti, del PUA.
2. L'approvazione del PUA comporta l'attribuzione alle aree individuate dei diritti edificatori necessari per la loro attuazione, appositamente quantificati in base a classi di suolo e premialità, come specificato nella Scheda del POC adottato N° __, e fatta salva l'ipotesi di estinzione di cui al comma **11** del successivo articolo 6.
3. [*Per gli insediamenti commerciali medi e grandi e per gli impianti di distribuzione dei carburanti*] Il Comune di Ferrara si impegna altresì ad attivare tempestivamente e a concludere nei termini di legge le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali previste dal POC adottato, che verranno richieste dai Soggetti attuatori dopo la sottoscrizione della convenzione di PUA.

ART. 4 – OPERE PUBBLICHE

1. Per quanto attiene alla progettazione, alla realizzazione e ai controlli finali relativi alle opere pubbliche di interesse generale di cui al precedente art. 2 lett. A), si applicano le procedure previste dagli artt. 10 e segg. del RUE vigente.
2. I Soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di cui al comma precedente in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici e amministrativi che verranno allegati ai relativi permessi di costruire. Pertanto, ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. 15/2013 e s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, i Soggetti attuatori si impegnano a non apportare alcuna variante ai progetti esecutivi approvati senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.
3. I Soggetti attuatori si impegnano a garantire le condizioni di sicurezza della circolazione qualora sulla viabilità da realizzare, prima della sua presa in consegna da parte del Comune, si insedino residenze o altre attività, in particolare per quanto attiene alla continuità dell'illuminazione pubblica.
4. Qualora ne abbia necessità, il Comune potrà procedere, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo, alla presa in consegna anticipata di tutte o parte delle opere, ai sensi dell'art. 230 D.P.R. 207/2010.

ART. 5 – GARANZIE

1. I Soggetti attuatori, prima della presentazione del PUA, costituiranno, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro _____ a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari, e delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. delle aree da cedere al Comune ove sono state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque sotterranee, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori, nonché a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che non sia stato versato prima di allora, come previsto nella Scheda di POC n° _____ (All. 2).
2. La suddetta fideiussione dovrà prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme debba essere effettuato a prima richiesta e dovrà contenere esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile; essa dovrà contenere altresì il divieto espresso di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dal presente accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque

inerenti e dovrà prevedere inoltre che il Comune sia autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione medesima, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del presente accordo.

3. La fideiussione potrà essere, previo collaudo delle opere eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente e in relazione al progressivo adempimento agli obblighi, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere residue valutate in base al valore della moneta eventualmente mutato secondo gli indici ufficiali e all'importo corrispondente agli adempimenti residui. Il Soggetto attuatore si obbliga a integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore della fideiussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

4. Le fideiussioni relative alle opere pubbliche saranno restituite a seguito del positivo finale collaudo delle medesime, quelle relative al contributo saranno restituite a seguito dell'integrale versamento degli importi relativi, quelle relative alle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale saranno restituite a seguito della chiusura delle procedure di cui all'art. 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

ART. 6 - INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI - PENALI - CONSEGUENZE

1. Qualora, al momento della presentazione del PUA, i Soggetti attuatori risultino inadempienti rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo, il Comune dichiarerà l'improcedibilità del PUA e non darà corso alla sua istruttoria e al suo deposito.

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte dei Soggetti attuatori dei termini di presentazione del PUA e dei progetti esecutivi delle opere pubbliche, nonché nel caso di mancata sottoscrizione nei termini della convenzione di PUA, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione dei piani attuativi e dei progetti, nonché di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

3. Analogamente il Comune si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, dei Soggetti attuatori determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.

4. Qualora taluni dei Soggetti attuatori - rappresentanti una quota minoritaria della superficie territoriale interessata dal presente accordo, oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo (sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà l'incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali ed amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

5. Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere pubbliche e dei tempi di realizzazione stabiliti nel precedente art. 2, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo ed avrà il diritto di ottenere dal 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. 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 semplice richiesta del Comune, ferme restando, in ogni caso, le conseguenze

che potranno derivare nei confronti del PUA e degli interventi edilizi dalla mancata, inesatta o incompleta esecuzione delle opere pubbliche di interesse generale.

6. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, i Soggetti attuatori saranno in ogni caso assoggettati al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- 1) mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del PUA;
- 2) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i esecutivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A;
- 3) mancato rispetto della tempistica per il collaudo e la consegna al Comune delle opere pubbliche da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A;
- 4) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i edilizi della struttura relativa alla quota di edilizia residenziale sociale e/o per la realizzazione e messa a disposizione dell'utenza della struttura medesima secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. B;
- 5) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. C;
- 6) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del piano di caratterizzazione di cui al precedente art. 2 lett. C;
- 7) mancato/ritardato versamento, nei termini indicati, delle somme a titolo di contributo per le opere pubbliche di interesse generale secondo quanto previsto dal precedente art. 2 lett. D.

7. Le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 100 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 200 euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 300 euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese.

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dal Comune. Le suddette penali non sono dovute qualora il ritardo sia connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili ai Soggetti attuatori e debitamente comprovate.

8. L'applicazione delle penali di cui al presente articolo e la richiesta di escussione della fideiussione saranno precedute da diffida ad adempiere entro un termine congruo di tempo.

9. Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo, a fronte della perdurante inerzia dei Soggetti attuatori, valutata la natura della violazione effettuata, il Comune potrà dichiarare la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione delle garanzie fideiussorie prestate dai Soggetti attuatori e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

10. Il Comune si riserva in ogni caso di inadempienze dei Soggetti attuatori altresì la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

11. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al convenzionamento del relativo PUA, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, nonché ogni diritto al rilascio delle autorizzazioni commerciali, 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.

12. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state - in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) dei Soggetti attuatori, i Soggetti attuatori resteranno in ogni caso direttamente responsabili e vincolati.

ART. 7 - ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

ART. 8 - RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 9 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale dell' Emilia - Romagna, sede di Bologna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate _____ e parte della _____ che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

Per il Comune di Ferrara

(.....)

Il Soggetto attuatore

Sig. _____

[*oppure*: Per la Soc. _____, il legale rappresentante in carica Sig. _____]



La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° 33
CONSIGLIERI VOTANTI: N° 33
VOTI FAVOREVOLI: N° 26
VOTI CONTRARI: N° 7 (Cons.ri Brancaleoni, Brandani Cavallari, Cavicchi G., Rendine, Toscano e Zardi)

ASTENUTI: N° --

Il Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvata la deliberazione nel preciso testo soprariportato.

Il Presidente propone, poi, al Consiglio Comunale, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma 4 – D. Lgs. 18/8/2000 n. 267.

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI N. 33
CONSIGLIERI VOTANTI N. 33
VOTI FAVOREVOLI ALLA PROPOSTA N. 26
VOTI CONTRARI ALLA PROPOSTA N. 2 (Cons.ri Brancaleoni e Cavallari)

ASTENUTI N. 5 (Cons.ri Brandani, Cavicchi G., Rendine, Toscano e Zardi)

Il Presidente proclama l'esito della votazione e, conseguentemente, l'immediata eseguibilità dell'adottata deliberazione.

Il Segretario Generale
FINARDI Dr. Roberto

Il Presidente del Consiglio Comunale
COLAIACOVO Dr. Francesco



pagina 1
Ice Versione 5.3.0 - Data: 20.02.2014 10:28:17 - Esito Firma

Nome File
estatoPubblicazione_Prof_0006433_2014.pdf.p7m
me totali apposter: 1)

Esito verifica

Firma CADES OK
Data di verifica: 2002/2014 09:28:14 (UTC Time)
(stato di revocazione verificato)

Verifica alla Data



verifica alla data?
dicea qui...

Algoritmo Digest

SHA-256

Firma



Ente Certificatore

MONICA CANDIANI InfoCert Firma Qualificata

Cod. Fiscale

CHDNNC63851FZ57T

Organizzazione

NON PRESENTE



ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il documento proveniente da SERVIZIO UFFICIO DI PIANO, registrato come Prot. 0006433/2014 e avente oggetto "*NUOVO PIANO URBANISTICO COMUNALE - PIANO OPERATIVO COMUNALE - APPROVAZIONE ACCORDI DEFINITIVI CON I SOGGETTI ATTUATORI*", esecutivo il 10/02/2014

E' in pubblicazione nel sito informatico del COMUNE DI FERRARA nel periodo dal 20/02/2014 al 06/03/2014

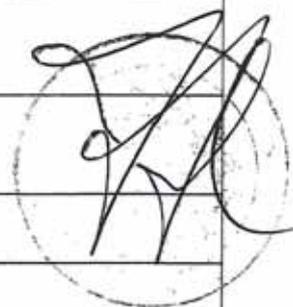

FERRARA, 20/02/2014

Firma apposta in modo digitale
dall'addetto alla pubblicazione
secondo la normativa vigente

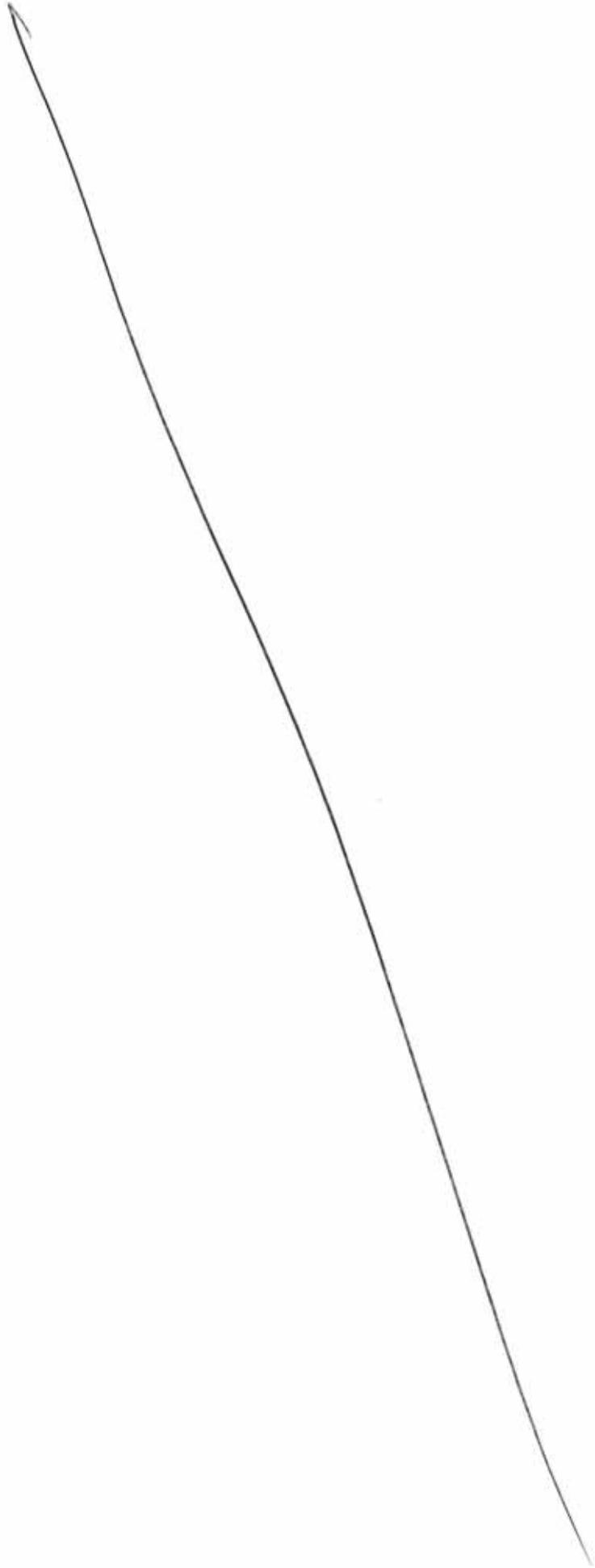
Dichiarata ai
sensi dell'art. 134 comma 4°
del D.LGS 13/09/2000
N° 267 immediatamente
eseguibila.

Allegato "B₁" al rep. n. 73751/20353

scheda n°	soggetto proponente	località
25AAP1-D1	Osni Lella Bruni Sara	Ferrara via Carli via Caretti
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	5ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta 25AAP1 - ambito agricolo periurbano - subambito di riqualificazione ambientale e paesaggistica	
Sistema	Subsistema aree agricole di cintura Subsistema città verde	
OBIETTIVI POC		
- Realizzazione di ampliamento di attrezzature al servizio della viabilità; - realizzazione e cessione di area attrezzata a parco pubblico in via Caretti.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	23.611, di cui mq 5.984 per attrezzature collettive in via Caretti	
SF [mq]	7.117	
SU [mq]	945, di cui 227 autorizzati con P. di C. P.G. 9783/2010 P.R. 4874/2010, oltre alla SU esistente nel distributore di carburanti	
H max [n° piani]	2 piani fuori terra	
Usi	3a. Artigianato di servizio; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa – esercizi di vicinato; 6c. Distribuzione di carburanti 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6f. Direzionale.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	1.477	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	5.984	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	8.331 (privata)	
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		
VINCOLI E LIMITAZIONI		
CONTESTI IDENTITARI LOCALI: le aree oggetto d'intervento di via Carli sono comprese all'interno delle aree agricole periurbane da riqualificare: si applica l'art. 108 delle NTA del RUE. PAESAGGIO: l'area destinata ad attrezzature collettive di via Caretti è compresa nell'ARE Parchetto Schiaccianoci; si applica l'art. 107.1.3.2 delle NTA del RUE. IDRAULICI: le aree oggetto d'intervento sono comprese in area a rischio allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.		

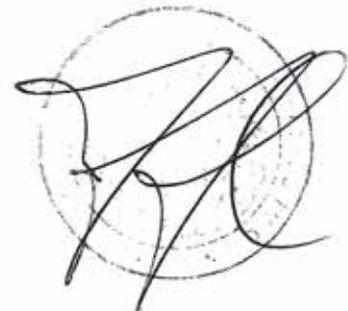


1. Osni Lella per Bruni Sara. W. Bruni

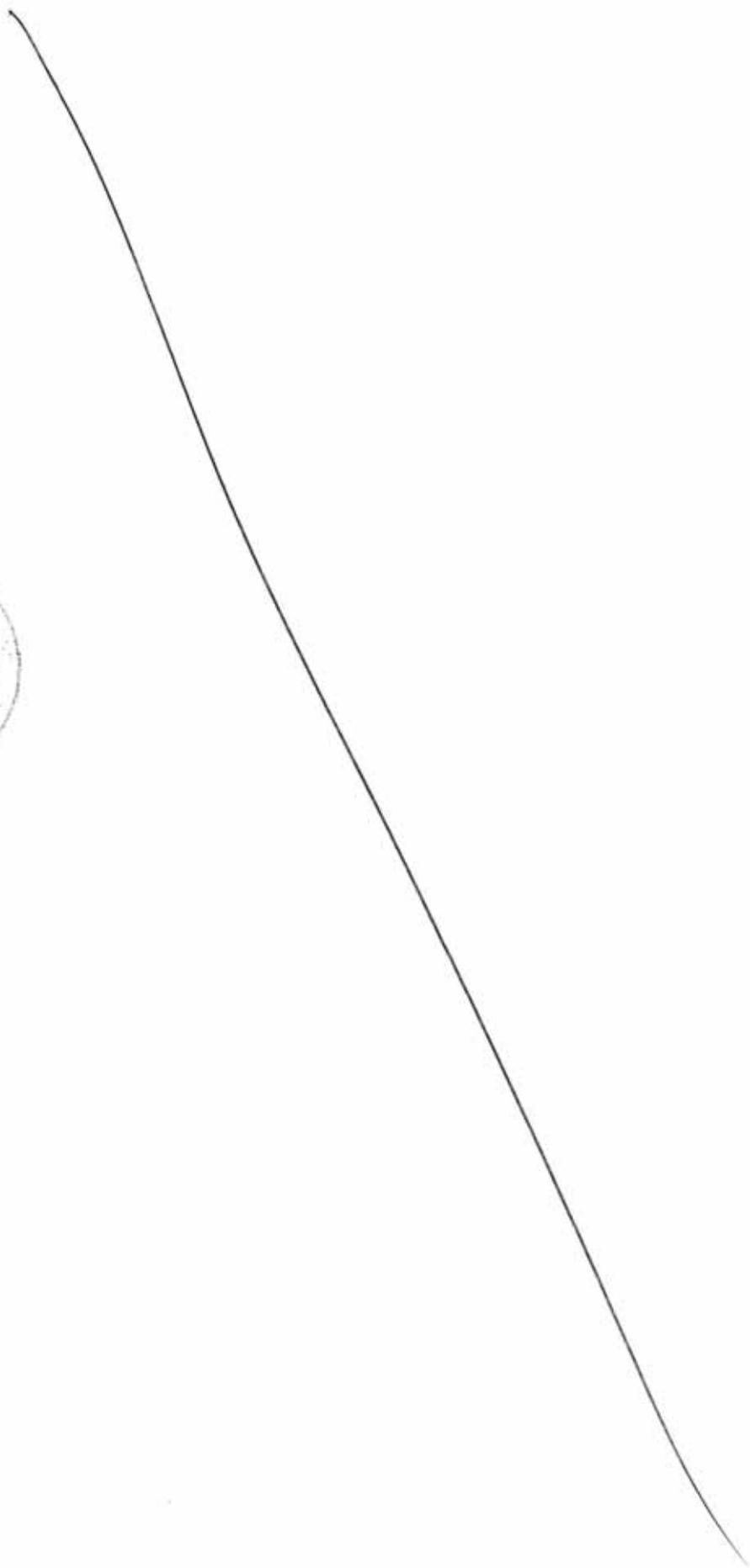
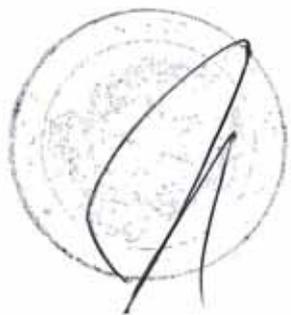


Allegato "B2" al rep. n. 73751/20353

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
<p>- adozione di soluzioni tecniche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia, la riduzione delle emissioni in atmosfera, l'installazione sulla copertura dell'edificio e su parte dei parcheggi coperti da tettoie di pannelli solari termici e fotovoltaici per lo sfruttamento dell'energia solare e realizzazione dell'illuminazione esterna con luci a led alimentate da impianto fotovoltaico;</p> <p>- i parcheggi di uso pubblico verranno concessi in gestione ai soggetti attuatori ai sensi dell'art. 87 delle NTA del RUE.</p>		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
<p>- il collegamento stradale con via Carli;</p> <p>- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;</p> <p>- l'area di mitigazione e compensazione ambientale fra le aree oggetto d'intervento e le aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica.</p>		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
Contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale	50.000,00	versamento contributo entro dodici mesi dall'avvenuta approvazione del POC
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
Autorizzazione SUAP		
NOTE		



X. Ortore Luca Farfani P. P. P.

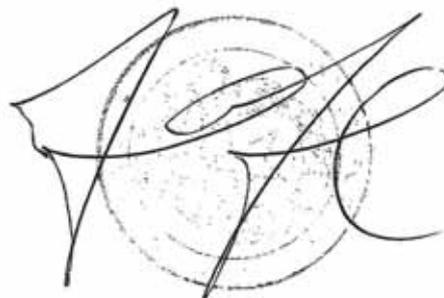
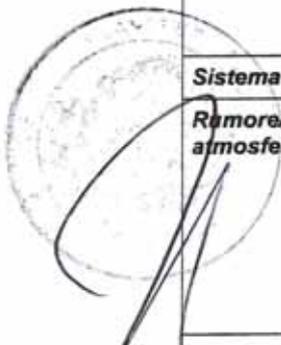


Allegato "B₃" al ref. n. 73751/20353

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	<p>Il comparto si trova all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po</p> <hr/> <p>L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche, anche in assenza di rotte fluviali.</p>	<p>. qualsiasi intervento di modificazione piano-altimetrica del suolo, dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio</p> <p>. non sono consentiti piani interrati o seminterrati</p> <p>Saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione alla prevista area di laminazione del comparto 5ANS03</p>
<i>Scolo acque superficiali</i>		<p>È previsto il collettamento al comparto 5ANS03 e recapito finale nello scolo Gramicia; In ogni caso dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica</p> <p><u>In sede di autorizzazione SUAP dovrà essere redatto un progetto dettagliato della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche</u></p>
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<p>Il comparto presenta un certo grado di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 2. La natura topograficamente pianeggiante dell'area non dovrebbe indurre fenomeni di instabilità gravitativa ed espansione laterale, tranne che in presenza di rilevati antropici.</p> <p>I primi 9 m di sottosuolo presentano scadenti proprietà geotecniche; sabbie addensate sono presenti solo oltre i 14 m.</p>	
Idrogeologia		
<i>Contaminazione suoli</i>	<p>L'area da cedere in via Caretti si trova all'interno dell' area di circa 60 ettari denominata "Quadrante Est" oggetto di un procedimento di bonifica ai sensi dell'art.242 del D.lgs.152/06, in carico all'Amministrazione comunale</p> <p>Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda per l'area di via Caretti hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari sia per i terreni (parametro Idrocarburi leggeri C<12) sia per le acque sotterranee (parametri arsenico, benzo (g,h,i)perilene, benzo(k)fluorantene, dibenzo(a,h)antracene e indeno(1,2,3-c,d)pirene).</p> <p>I superamenti rilevati riguardano il</p>	<p><u>In data 10 gennaio 2014, la Provincia, per quanto riguarda l'area da cedere in via Caretti, ha avviato procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06;</u></p> <p><u>Va valutata la necessità di apertura di un procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06.</u></p> <p><u>Nel caso in cui si valuti necessario aprire tale procedimento,</u> gli interventi saranno condizionati all'osservanza di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata, nonché alle risultanze dell'analisi di rischio.</p> <p>In tutti i casi l'attuazione del parco</p>

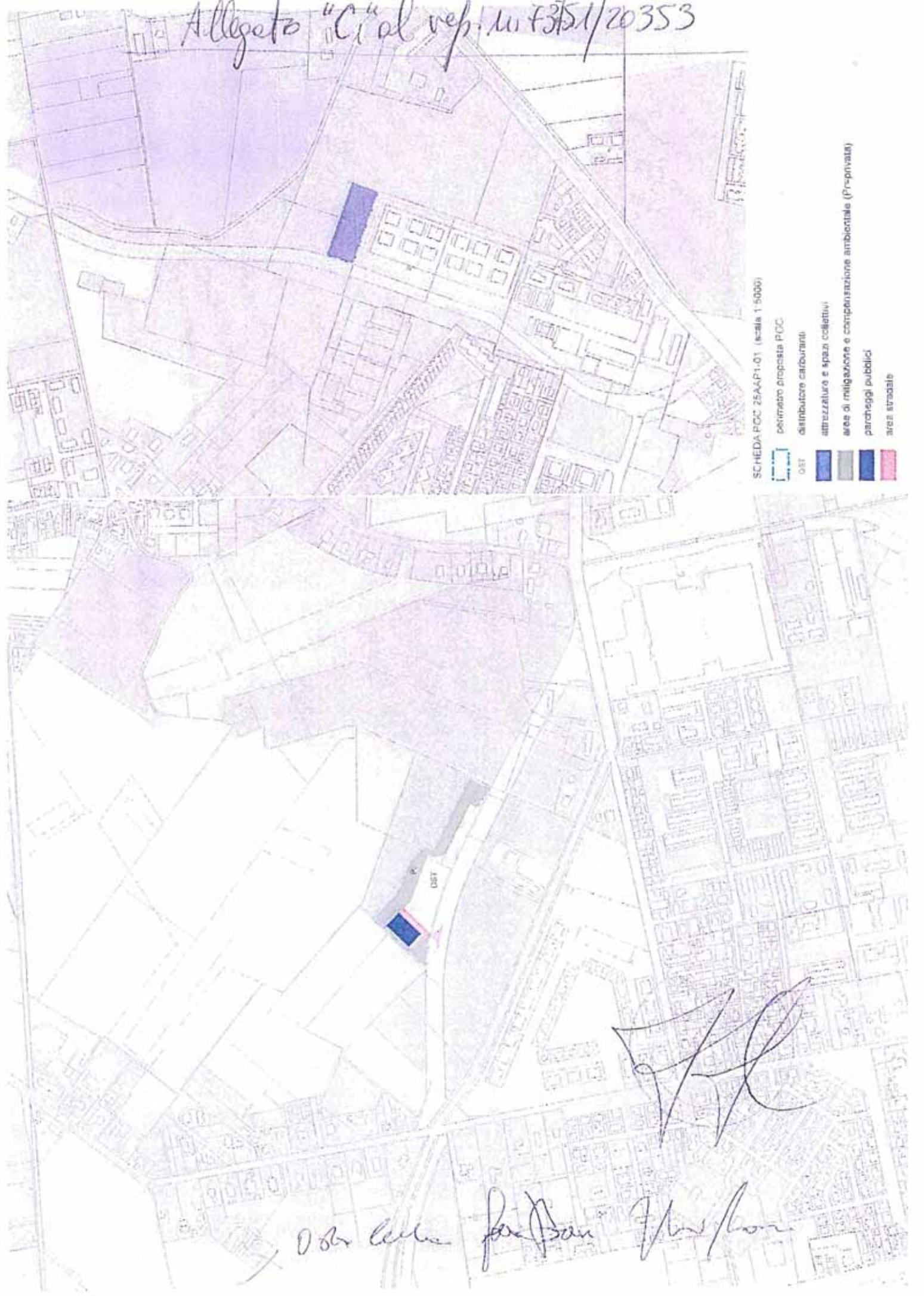
X Oss. verb.  

	campione effettuato in una zona destinata a parco urbano	urbano di via Caretti è subordinata all'Analisi di Rischio sanitaria sito-specifica; si ritiene necessario, prima della cessione dell'area al Comune, che vengano effettuate nuove indagini con le modalità descritte nell'elaborato QC2_1-relazione sulle indagini ambientali su suolo e acque sotterranee- del presente POC
Tutela storica, culturale, paesaggio	L'area di via Carli è all'interno del contesto identitario – parco agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare	si applicano l'art.108.2 e l'allegato 5.2 delle NTA del RUE .. L'area di mitigazione in via Carli sarà efficace anche dal punto di vista paesaggistico, al fine di ridurre l'impatto visivo delle opere sul paesaggio agricolo circostante
Patrimonio naturalistico	Area di via Caretti è compresa nell' Area di riequilibrio ecologico-Parchetto Schiaccianoci	il parco pubblico dovrà essere realizzato in aderenza agli obiettivi di naturalizzazione previsti per il sito dai relativi provvedimenti istitutivi e dai regolamenti di gestione L'area di via Caretti contribuisce, inoltre, alla realizzazione della rete ecologica comunale
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico		Nell'area di via Carli è prevista area verde di mitigazione ambientale a protezione dell'area agricola circostante, che potrà essere efficace anche come mitigazione acustica. Non sono comunque presenti aree particolarmente protette nell'area circostante
Infrastrutture		
Fognatura acque nere		Allacciamento alla rete pubblica
Vincoli infrastrutturali		
Energia/ sostenibilità ambientale		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
	Il comparto non si attua tramite PUA	



✓ Ort. Ceiba Bassani Milano

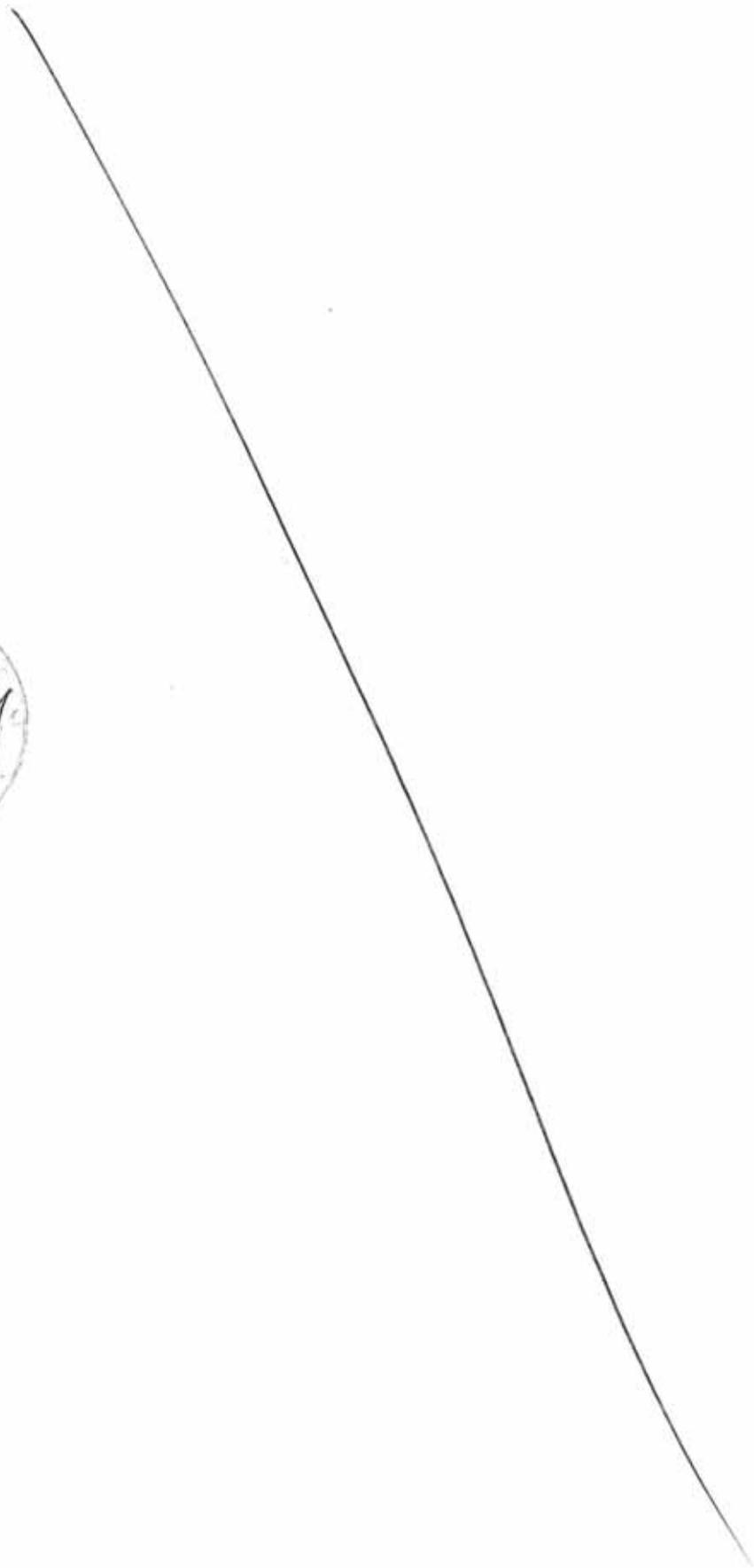
Allegato "C" al rep. n. 7351/20353



SCHEDA POC 25A4-P1-01 (scala 1:5000)

- perimetro proposta POC
- distributore carburanti
- attrezzature e spazi collettivi
- aree di mitigazione e compensazione ambientale (P=privata)
- parcheggi pubblici
- area stradale

Obr. arch. prof. Dr. [unclear]





~~_____~~

E=-8300

Allegato "D" al rep. n. 73751
20353

Ufficio Provinciale di Ferrara - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. MAURIZIO CENACCHI

Visura telematica (0,90 euro)

N=33900

1 Particella 1042



Oz. Ceb
per Per
M. P.

[Handwritten signature and circular stamp]



A long, thin, slightly curved line, possibly a signature or a mark, extends diagonally across the page from the top left towards the bottom right.

0 sh. Cells
for power
the power



Copia Conforme all'originale dei miei
atti debitamente firmato, che si rilascia
al Sig. COMUNE DI FERRARA
per uso CONSENTITO DALLA LEGGE

