



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



# ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 01.04.2014

**Deliberazione n. GC-2014-211**

Prot. Gen. n. PG-2014-28453

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2014-237

Sono intervenuti i Signori:

<b>Tiziano Tagliani</b>	<b>Sindaco</b>
<b>Massimo Maisto</b>	<b>Vice Sindaco</b>
<b>Rossella Zadro</b>	<b>Assessore</b>
<b>Luciano Masieri</b>	<b>Assessore</b>
<b>Luigi Marattin</b>	<b>Assessore</b>
<b>Roberta Fusari</b>	<b>Assessore</b>
<b>Chiara Sapigni</b>	<b>Assessore</b>
<b>Aldo Modonesi</b>	<b>Assessore</b>
<b>Deanna Marescotti</b>	<b>Assessore</b>

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

--	--

**Assiste il Segretario Generale Reggente Dott.ssa Luciana Ferrari**

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

## Oggetto

**APPROVAZIONE PROGETTO DI ATTUAZIONE STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN ZONA D1.2 "VIA MARCONI - MONTEDISON FERRARA" PRESENTATO DAL PADANA MOTOR SAS CON ISTANZA PG 23938 DEL 18/03/2014.**

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

OGGETTO: APPROVAZIONE PROGETTO DI ATTUAZIONE STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN ZONA D1.2 "VIA MARCONI – MONTEDISON FERRARA" PRESENTATO DAL PADANA MOTOR SAS CON ISTANZA PG 23938 DEL 18/03/2014.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che con delibera di Consiglio Comunale PG 843/2009 del 26 gennaio 2009 è stata approvata la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "zona D 1.2 via Marconi – Ferrara" (adottato con delibera di Consiglio Comunale PG 75111 in data 19 Novembre 2007);

che sul BUR della Regione Emilia Romagna n. 28 del 25.02.2009 è stato pubblicato l'avviso di avvenuta approvazione del succitato strumento attuativo;

che il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica di cui trattasi identifica le aree di cui trattasi come "Aree per nuovi insediamenti terziari integrati e di servizio" classificate dal PRG, sottozona D1.2;

che il PSC approvato include l'area oggetto nel modo seguente: Sistemi: sistema insediativo della produzione 13, parte subsistema citta' dell'auto13.1, parte subsistema condominio della chimica 13.2; Ambiti: 9 ASP\_CN ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento ; vincoli: RIR rischio incidente rilevante;

che il RUE approvato include l'area in oggetto nel seguente modo: Destinazioni d'uso: aree soggette a Poc, PUA Vigenti, comparti di attuazione 1 POC n.11 scheda 11ASPCN-01;

che il Consiglio Comunale con proprio atto PG n. 20598 del 02/04/2012 approvava i "Criteri per il rilascio di autorizzazioni commerciali di medie strutture" dove al punto C) del deliberato recita "*Fino all'approvazione del 1° POC sono comunque rilasciabili le autorizzazioni per medie strutture di vendita previste nei piani particolareggiati pubblici approvati e in quelli privati convenzionati.. (...)*";

che il suddetto piano prevede la realizzazione di nuovo insediamento prevalentemente ad uso artigianale produttivo e commerciale, con la previsione di una medio-grande struttura di vendita, in un'area situata a nord di Ferrara, delimitata da via Marconi, via Michelini ed il canale Boicelli; interessa una superficie territoriale di 97.810 mq. di proprietà mista, comunale e privata, una superficie fondiaria suddivisa in quattro lotti di complessivi 76.172 mq., Superficie Lorda massima edificabile di 33.000 mq. dei quali 3.435 mq (Superficie di vendita) di commercio al dettaglio;

che la viabilità interna ai lotti e le quote di parcheggio pubblico verranno ubicate in fregio al canale Boicelli in conformità al progetto di riqualificazione dell'intera asta idroviaria emiliano-romagnola;

che il collegamento del comparto alla viabilità principale verrà garantito attraverso la rotatoria di progetto prevista all'intersezione tra le vie Marconi e Michelini, rotatoria che sarà in grado di disimpegnare anche tutte le aree adiacenti in fase di trasformazione urbanistica poste sull'altro lato della stessa via Marconi e pertanto la sua realizzazione risulta indispensabile per l'attuazione del piano pubblico. L'onere della realizzazione di tale opera infrastrutturale, essendo funzionale al disimpegno di tutti i lotti fondiari dovrà essere ripartito in quota parte tra i proprietari dei lotti stessi, ad eccezione di quello individuato dal n. 4 in quanto già destinato a parcheggio pertinenziale dello stabilimento del petrolchimico;

che per la Superficie territoriale efferente il lotto n. 3 ed individuata catastalmente al Foglio 101 map. 1121, ora di proprietà” Syndial spa – Attività diversificate” ne è in corso di perfezionamento l’acquisizione al patrimonio comunale, in forza della convenzione urbanistica attuativa, stipulata con atto Notaio Marco Bissi in data 26/10/2012 rep. n. 61156/18287, registrata e trascritta a Ferrara in data 09/11/2012 rispettivamente al n. 5922 e n. 10643;

che per quanto sopra riportato la “parametrazione” in percentuale di detto onere dovrà essere quantificata prendendo come riferimento la superficie catastale complessiva dei lotti n. 1, 2 e 3 pari a 76.573 mq., di cui 30.755 mq. di efferenti all’Amministrazione Comunale (lotto n. 1 di mq. 16.350 già di proprietà; lotto n. 3 di 14.405 mq. la cui acquisizione al patrimonio comunale è in fase di perfezionamento da parte di Syndial spa) e 45.818 mq. (lotto n. 2) di proprietà della Padana Motor sas richiedente l’attuazione di cui trattasi;

che sulla base delle suddette quantità l’Amministrazione Comunale, una volta perfezionata l’acquisizione dell’area pertinente il lotto 3, dovrà concorrere nella misura pari al 40,16% e Padana Motor sas al 59,84% rispetto al costo complessivo dell’opera;

che l’art. 4 “Destinazioni d’uso ammesse” delle NTA del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica “zona D 1.2 via Marconi – Ferrara” ammette l’insediamento, all’interno dei lotti nn. 1, 2 e 3 i seguenti usi:

U3 “Attività di servizio Pubbliche e Private”;

U4 “Attività produttive” :

U4.1 - “Artigianato produttivo” ( nel 30% Su max.)

U6 “Impianti ed attrezzature civiche, militari e tecnologiche” :

U6.1 - Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

U6.4 - Attrezzature ferroviarie

U6.5 - Aree di servizio alla navigazione

U6.6 - Parcheggi attrezzati

Relativamente alla gamma di usi U3 vigono le prescrizioni definite nella conferenza provinciale dei servizi sul commercio del 19 Giugno 2000, e graficizzate nelle specifiche tavole C0 e C1 “Pianificazione Territoriale ed Urbanistica delle Attività Commerciali in sede fissa LR. 05/07/99 n.14”.

Il lotto 4 è unicamente destinato a parcheggio pertinenziale dello stabilimento petrolchimico.

che l’art. 5 “modalità di attuazione dei lotti” delle NTA del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica “zona D 1.2 via Marconi – Ferrara” disciplina altresì che :

1. *L’unità minima di intervento è costituita dal lotto così come identificato graficamente e numericamente nelle planimetrie dello strumento urbanistico particolareggiato.*
2. *Ogni lotto, così come perimetrato, dovrà essere attuato con un progetto unitario di intervento contenente la ripartizione delle destinazioni d’uso, delle superfici edificabili, dei rapporti di copertura, di tutti i parametri edilizi ed urbanistici previsti, e le eventuali collocazioni degli standard aggiuntivi rispetto a quelli collocati dal presente piano particolareggiato.*
3. *Il piano particolareggiato colloca, per i lotti 1 e 3, una quantità di standard relativa al 15% della Superficie Fondiaria.*
4. *Per il lotto 2, oltre ad una quantità di standard relativa al 15% di parte della Superficie Fondiaria quantificata in 13.436 mq, il piano colloca una dotazione di standard relativa a 2500 mq. di Superficie di vendita. La Superficie Fondiaria di riferimento della struttura di vendita è quantificata nei rimanenti 19.314 mq. del lotto.*
5. *In considerazione del fatto che l’intervento comprende alcune aree interessate dall’“Adeguamento provvisorio del PRG per le zone interessate da stabilimenti soggetti a Rischio di Incidente Rilevante” (strumento urbanistico adottato dall’Amministrazione Comunale in data 14 giugno 2006 P.G. n. 50959) il progetto di attuazione dei singoli interventi dovrà*

- essere conforme alle previsioni contenute nell'elaborato di "Rischio di Incidente Rilevante" vigente al momento affinché non vi siano elementi di contrasto tra i due strumenti urbanistici;*
- 6. In fase di richiesta di concessione per le opere di urbanizzazione, andrà inoltre redatto il piano di bonifica ambientale delle aree interessate dall'intervento;*
  - 7. In fase di attuazione, come previsto dai disposti della delibera di Consiglio Comunale P.G. n. 6201/07, dovranno essere recuperate le spese di progettazione urbanistica per la redazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica e tale importo dovrà essere indicato nella convenzione di attuazione degli interventi.*
  - 8. Con i progetti di attuazione estesi all'intero lotto, sarà possibile localizzare tutte le quantità d'uso previste, purché vengano integralmente reperite le corrispettive dotazioni di standard pubblici.*
  - 9. Le dotazioni di standard necessarie all'inserimento degli usi previsti oltre alle aree a tal fine individuate dallo strumento urbanistico possono anche essere reperite all'interno delle superfici fondiarie interessando aree che, in luogo della loro cessione, saranno obbligatoriamente da asservire all'uso pubblico.*
  - 10. Con i progetti di attuazione estesi all'intero lotto, sarà inoltre possibile, a parità di standard complessivo da cedere o asservire all'uso pubblico, una diversa ripartizione dello stesso tra verde e parcheggi.*

che in data 18/03/2014 con PG 23938 la sig.ra Giovanna Becci residente a Bondeno (FE) in piazza Roma n. 22 Partita IVA 01267210381 in qualità di rappresentante legale della Padana Motor proprietaria dell'immobile distinto al NCEU del Comune di Ferrara al Fg. 101 mapp. 917 e 1088 ha presentato istanza per l'approvazione del progetto di attuazione di uno stralcio funzionale del piano particolareggiato di cui all'oggetto, individuato con il lotto n. 2 (unità minima di intervento) ai sensi della legge regionale 47/78 e s.m.i. in conformità agli elaborati del piano pubblico, per la realizzazione di una medio-grande struttura di vendita;

che ai sensi della suddetta delibera di Consiglio Comunale PG n. 20598 del 02/04/2012 "Criteri per il rilascio di autorizzazioni commerciali di medie strutture" risulta rilasciabile l'autorizzazione per media struttura di vendita non alimentare fermo restando che l'approvazione dell'attuazione di che trattasi dovrà essere perfezionata prima dell'approvazione del 1° POC;

che con la stessa nota precisava al contempo che il progetto esecutivo delle opere inerenti alle dotazioni territoriali sarebbe stato oggetto di apposita e successiva istanza di permesso di costruire da presentarsi dopo la sottoscrizione della convenzione attuativa di cui al presente stralcio funzionale;

che la rotatoria, essendo indispensabile per il disimpegno del lotto oggetto del presente stralcio attuativo, dovrà essere realizzata congiuntamente alle altre opere di urbanizzazione dello stesso primo stralcio, fermo restando l'onere in quota parte a carico dell'Amministrazione Comunale di cui sopra;

che il presente strumento urbanistico è sottoposto all'applicazione dei disposti della delibera di Consiglio Comunale P.G. n. 6201/07 di recupero spese per la progettazione urbanistica dei piani particolareggiati e che l'importo di cui sopra verrà indicato nella convenzione di attuazione degli interventi;

Considerato:

che per quanto sopra esposto al fine di procedere con la realizzazione della rotatoria, congiuntamente alle altre opere di urbanizzazione del presente stralcio attuativo, risulta fondamentale il coinvolgimento economico dell'Amministrazione Comunale, in qualità di proprietaria di aree all'interno del piano pubblico, con le modalità sopra riportate, fermo restando che la stessa dovrà essere progettata e realizzata per intero dal soggetto attuatore;

che la “dovuta” partecipazione, in quanto proprietaria di aree all’interno del piano di iniziativa pubblica, dell’Amministrazione risulta particolarmente efficace ed importante in questo momento di forte crisi economica per fungere da volano sia all’attuazione del piano di che trattasi, sia agli adiacenti comparti in fase di trasformazione urbanistica posti sull’altro lato della stessa via Marconi oltre che alla viabilità di carattere generale visto anche il recente collegamento, attraverso il ponte sul Po di Volano, tra le vie Ferraresi e del Lavoro;

che al fine di rendere attuabile lo stralcio del piano pubblico si dovrà provvedere ad inserire l’operazione di compartecipazione della spesa, inserendone altresì la quota corrispondente al 40,16% del totale del costo dell’opera nella prossima variazione di bilancio come trasferimento per compartecipazione alla spesa derivante e desunta dalla validazione del progetto, fermo restando i vincoli derivanti dal “Patto di Stabilità” o altre norme sopravvenute in materia dopo la presente sottoscrizione e l’avvenuta acquisizione, al patrimonio comunale dell’area pertinente il lotto n. 3 di cui nelle premesse;

che al fine di quantificare l’importo della rotatoria il soggetto attuatore o suoi aventi causa a qualsiasi titolo dovrà produrre il progetto esecutivo e il relativo computo metrico analitico che dovranno essere validati dal Servizio Infrastrutture del Comune di Ferrara, prima della presentazione del permesso di costruire delle dotazioni territoriali inerenti al presente stralcio;

che per quanto sopra esposto risulta accoglibile la richiesta avanzata dalla proprietà di posticipare la presentazione del progetto esecutivo delle dotazioni territoriali inerenti lo stralcio, comprensivo anche della rotatoria, in una fase successiva con apposita e separata istanza di permesso di costruire;

che una volta perfezionate le procedure inerenti alla copertura finanziaria della quota parte dell’Amministrazione, in qualità di proprietaria del lotto n.1 e n. 3, il soggetto attuatore dovrà presentare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, compresa la rotatoria che, una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti competenti, sarà oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità agli elaborati del piano approvato in data 26/01/2009 con PG 843/2009;

che ogni altro onere derivante dalla LR. n. 15/2013 e smi, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici;

che il pagamento del corrispettivo previsto secondo i disposti della Delibera del Consiglio Comunale P.G. n. 6201 del 12/02/2007 inerente l’importo delle spese per la redazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica, si ritiene soddisfatto poiché il soggetto attuatore con l’attuazione del presente stralcio di Piano dovrà accollarsi le spese complessive di progettazione definitiva ed esecutiva della rotatoria da realizzarsi in parte su aree di sua proprietà in parte su aree già pubbliche;

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

che necessita ora procedere alla approvazione del progetto di che trattasi, unitamente allo schema di convenzione da stipularsi con il soggetto attuatore, contenente tutti gli elementi cui al comma secondo dell’art. 22 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;

Visti:

- L.R. 7/12/1978 n. 47 e smi;
- L.R. 8/11/1988 n. 46 e smi;
- L.R. 24/3/2000 n. 20 e smi;
- art 12 del D.Lgs. 4/2008;

- L.R. 30/07/2013 n. 15 e smi;
- le N.T.A. del P.R.G.;
- il RUE vigente;

VISTI gli atti;

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

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

### **DELIBERA**

di approvare il presente stralcio attuativo del piano particolareggiato di iniziativa pubblica "zona D 1.2 via Marconi – Ferrara" approvato con delibera di Consiglio Comunale PG 843/2009 del 26/01/2009, in conformità alla tavola V/3 con "Individuazione dei mappali di proprietà foglio 101 mapp 917 e 1088" sottoscritta dalla proprietà, allegata all'istanza di attuazione PG 23938/2014 nonché in conformità agli elaborati del piano stesso di seguito riportati:

- TAV. 1/V – Stralcio PRG - Stralcio catastale con individuazione delle ditte proprietarie
- TAV. 2/V – Rilievo planoaltimetrico
- TAV. 3/V – Zonizzazione
- TAV. 4/V – Sezioni stradali
- TAV. 5/V – Profili e sezioni dell'intervento
- TAV. 6/V – Aree di standard pubblico
- TAV. 7/V – Aree di rispetto reti tecnologiche
- TAV. 8/V – Reti Tecnologiche
  
- TAV. A/V Relazione illustrativa e Finanziaria
- TAV. B Relazione fotografica
- TAV. C/V Relazione Geologica Tecnica
- TAV. D/V Norme Tecniche di Attuazione e stralcio NTA PRG/vigente
- TAV. E/V Relazione di Analisi del Sito

di approvare il sottoriportato schema di convenzione da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra Comune ed operatori privati, ai sensi dell'art.22 della Legge Regionale n.47/78 e s.m.i.;

### **SCHEMA DI CONVENZIONE**

#### **ARTICOLO 1**

Il soggetto attuatore si obbliga per sè e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare lo stralcio attuativo del piano particolareggiato di iniziativa pubblica di cui in premessa, sull'area di terreno di proprietà del medesimo della superficie catastale di 54.818 mq. in località Ferrara, via Marconi, contraddistinta al NCT del Comune di Ferrara al Foglio 101 mapp.917 e 1088 nonché sull'area di proprietà comunale contraddistinta al Fg. 101 mapp. 27/parte e sulle pubbliche vie Marconi e Michelini (per la realizzazione della rotaria) confinante:

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

#### **ARTICOLO 2**

L'attuazione del presente stralcio attuativo del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica PG 843/09 del 26/01/2009, verrà realizzato sulla base, ed in piena ed esatta conformità alla tavola V/3 con "Individuazione dei mappali di proprietà foglio 101 mapp 917 e 1088" sottoscritta dalla proprietà

sottoscritta dalla proprietà, allegata all'istanza di attuazione PG 23938/2014 elaborato allegato alla presente convenzione perché ne faccia parte integrante e sostanziale ad ogni effetto.

Il presente progetto, verrà altresì realizzato sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Consiglio Comunale PG 843/09 del 26/01/2009 i quali, richiamati nel presente atto ed elencati in seguito sono depositati agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale e non allegati alla presente convenzione:

- TAV. 1/V – Stralcio PRG - Stralcio catastale con individuazione delle ditte proprietarie
- TAV. 2/V – Rilievo planoaltimetrico
- TAV. 3/V – Zonizzazione
- TAV. 4/V – Sezioni stradali
- TAV. 5/V – Profili e sezioni dell'intervento
- TAV. 6/V – Aree di standard pubblico
- TAV. 7/V – Aree di rispetto reti tecnologiche
- TAV. 8/V – Reti Tecnologiche
- 
- TAV. A/V Relazione illustrativa e Finanziaria
- TAV. B Relazione fotografica
- TAV. C/V Relazione Geologica Tecnica
- TAV. D/V Norme Tecniche di Attuazione e stralcio NTA PRG/vigente
- TAV. E/V Relazione di Analisi del Sito

### ARTICOLO 3

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e gli interventi edilizi previsti, in conformità agli elaborati, da predisporre sulla base degli elaborati del piano particolareggiato di iniziativa pubblica di cui all'art. 2 e che saranno oggetto di specifico permesso.

Il soggetto attuatore s'impegna per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare contestualmente alle altre opere di urbanizzazione ed a propria cura la rotatoria posta all'intersezione tra le pubbliche vie Michelini e Marconi, intervento funzionale ed indispensabile per garantire un adeguato collegamento carrabile al nuovo insediamento a destinazione prevalentemente artigianale, produttivo e commerciale.

Le opere dovranno essere eseguite sulla base di progetti esecutivi predisposti in conformità alle norme del D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i, agli elaborati del piano particolareggiato di cui in premessa e nel rispetto delle prescrizioni tecniche in esso contenute.

In particolare, i progetti esecutivi delle opere inerenti alle dotazioni territoriali dovranno essere redatti in conformità a quanto prescritto all'art. 93, comma 5°, D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, del Regolamento di Esecuzione ed Attuazione emanato con DPR del 5.10.2010 n. 207, ed inoltre:

- norme disciplinanti il permesso per costruire del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio;
- Art.21 comma 2) punti 4) 5) 6) 8) 15) 26) eventualmente integrato del calcolo della fondazione stradale redatta da Geologo e/o Ingegnere geotecnico rispettosa della norma UNI CNR 10006/2002; e punto 39) opere di urbanizzazione dalla lettera a) alla f);
- Legge 13/89 e succ. mod. ed integrazione per abbattimento barriere architettoniche e relativi elaborati tecnici;
- Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5/11/2001 – S.O. della G.U. n. 3 del 04/01/2002;

Rispetto:

- dell'Art.25 D.Lgs. 285/92 Codice della Strada e Art.66 comma 3 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per servizi interrati, anche gli elaborati tecnici da sottoporre alle aziende dovranno essere redatti nel rispetto di quanto sopra citato;
  - dell'Art.25 D.Lgs. 285/92 Codice della Strada e Art.68 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per le piazzole RSU previste;
  - dell'Art.42 del D.Lgs.285/92 e Art.179 del DPR 495/92, per gli attraversamenti pedonali rialzati, eventualmente previsti dal Servizio Mobilità e Traffico;
  - Norma CEI 64-7, sez. 6;
- Eventuali sopraggiunte disposizioni legislative.

Qualora, il progettista e/o il titolare richiedente il "Permesso di costruire" intenda presentare anche il computo metrico estimativo dal quale desumere il costo presunto delle opere, per la costituzione a favore del Comune di Ferrara, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere, fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 100% del costo presunto delle opere medesime più IVA, ai sensi di legge, il computo metrico dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche - e/o in alternativa da computo metrico estimativo redatto dal progettista, corredato da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

Il soggetto attuatore si impegna a eseguire o aggiudicare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001, introdotto dall'art. 45 della L. 214 del 22/12/2011, nonché del Regolamento di Esecuzione ed Attuazione emanato con DPR del 5.10.2010 n. 207.

Qualora si abbia necessità di occupare o utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, si potrà procedere alla presa in consegna anticipata ai sensi dell'art. 230 dello stesso Regolamento di Esecuzione ed Attuazione.

Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora le opere di urbanizzazione non fossero completate entro il triennio di validità del Permesso, le opere dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo. In tale sede gli Uffici richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute nel frattempo.

La piantumazione delle aree a verde pubblico deve essere realizzata e ultimata almeno due anni prima del collaudo delle stesse, al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze; diversamente, essendo tali aree previste in gestione a titolo gratuito al soggetto attuatore, potranno essere collaudate anche prima di detto termine qualora gli stessi ne assumano l'onere della manutenzione (finalizzata al buon attecchimento di tutte le essenze come da relativo permesso), sino alla sottoscrizione del contratto di gestione medesimo con l'Amministrazione Comunale.

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

#### ARTICOLO 4

Al fine di quantificare l'importo dei lavori della rotatoria il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione si obbliga, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a predisporre il progetto esecutivo, il computo analitico oltre che il relativo quadro economico della rotatoria posta all'intersezione delle pubbliche vie Marconi e Michelini; elaborati che dovranno essere validati dal Servizio Infrastrutture del Comune di Ferrara.

Le parti convengono che entro sei mesi da detta validazione, fermo restando i vincoli derivanti dal "Patto di Stabilità" o altre norme sopravvenute in materia dopo la presente sottoscrizione e l'avvenuta acquisizione, al patrimonio comunale dell'area pertinente il lotto n. 3 contraddistinta catastalmente al Fg. 101 map. 1121 (in forza della convenzione urbanistica attuativa, stipulata con atto Notaio Marco Bissi in data 26/10/2012 rep. n. 61156/18287, registrata e trascritta a Ferrara in data 09/11/2012 rispettivamente al n. 5922 e n. 10643), l'Amministrazione Comunale provvederà ad inserire l'opera nella prossima variazione di bilancio come trasferimento per compartecipazione alla spesa derivante oltre che la relativa quota parte corrispondente al 40,16% (parametrata in riferimento alle superficie catastale di proprietà) del totale del costo (compresi gli oneri fiscali) dell'opera.

Il soggetto attuatore o suoi aventi causa potrà presentare il permesso di costruire per le dotazioni territoriali dello stralcio attuativo, che dovrà comprendere anche la rotatoria, solo dopo il perfezionamento, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'obbligazione di cui al comma precedente.

Le parti convengono altresì il pagamento del corrispettivo previsto secondo i disposti della Delibera del Consiglio Comunale P.G. n. 6201 del 12/02/2007 inerente l'importo delle spese per la redazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica, si ritiene soddisfatto poiché il soggetto attuatore con l'attuazione del presente stralcio di Piano dovrà accollarsi le spese complessive di

progettazione definitiva ed esecutiva della rotatoria da realizzarsi in parte su aree di sua proprietà in parte su aree già pubbliche.

#### ARTICOLO 5

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente Convenzione, assume il ruolo di soggetto interessato come previsto dall'art. 242 comma 11 del D. Lgs. n.152 del 3 aprile 2006 e successive modifiche ed integrazioni e l'obbligo di eliminare tutte le eventuali situazioni di contaminazione dei suoli e delle acque, secondo quanto previsto dal medesimo decreto, in particolare dalla Parte IV, Titolo V, rubricato "Bonifica dei siti contaminati".

In fase di realizzazione delle opere previste nel Piano Particolareggiato si dovrà in ogni caso verificare l'esistenza di eventuali fonti di potenziale contaminazione, oltre a quelle già individuate e sulle quali la Ditta è già intervenuta, secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. Per 'situazioni indicative di contaminazione del sito' si intende la presenza di serbatoi, serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal Piano. Ove risulti, l'esistenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dal D.Lgs. n.152/06, il sito interessato dovrà essere sottoposto alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure operative di cui all'art. 242 e ss. del D.Lgs. n.152/06. In tal caso, il soggetto attuatore, non appena rilevata la presenza di una potenziale fonte di contaminazione o il superamento o il pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), dovrà darne comunicazione secondo quanto previsto dagli artt. 242 e 245 del Decreto sopra citato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

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

Nell'ambito dell'istruttoria del permesso di costruire, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPA, accertamenti ambientali specifici che determinano la sospensione del procedimento, per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n. 152/06, con oneri completamente a carico del soggetto attuatore. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopraccitato Decreto. Per questa fase, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere che i campionamenti e le analisi siano effettuate in tutto o in parte in contraddittorio. Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dalle analisi di cui al comma precedente, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. 152/06, il soggetto attuatore dovrà sottoporre il sito interessato alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure di cui all'art 242 e seguenti, del D. Lgs. n. 152/06, incluse le comunicazioni prescritte.

Sono integralmente a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto, in quanto identificato come soggetto interessato.

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

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

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

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire, o se rilasciati saranno annullati, qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, incompatibili con gli eventuali

interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento della concentrazione soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06. In tal caso, i titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06.

L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico del soggetto attuatore comporterà la risoluzione della presente convenzione ai sensi dell'art. 9, fermo restando il permanere in capo al soggetto attuatore degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

Restano autonomamente a carico del soggetto attuatore tutti gli obblighi derivanti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06.

#### ARTICOLO 6

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate all'urbanizzazione così come le opere individuate nelle tavole di progetto già approvate con delibera di Consiglio Comunale PG 843/09 del 26/01/2009, di cui al precedente art. 2 da definirsi esattamente in sede di permesso di costruire per le dotazioni territoriali.

La superficie relativa alla rotatoria, in fase di progettazione esecutiva, potrà subire modifiche/riduzioni senza per ciò costituire variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. Le aree oggetto di cessione di cui al presente articolo, dovranno essere frazionate conformemente al relativo progetto inerente al permesso di costruire e cedute prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse; pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione. Nell'atto pubblico di cessione gli immobili dovranno essere individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi; le aree dovranno essere libere da vincoli, ipoteche, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti.

L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione delle aree in detenzione al soggetto attuatore per il tempo necessario alla realizzazione delle opere, attribuendo ad essi tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della stessa concessione. Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi. Le parti convengono che la concessione in detenzione, cesserà al momento del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità inerente alle dotazioni territoriali. Le parti convengono che la gestione, la manutenzione ordinaria e straordinaria di parte delle stesse dotazioni territoriali (parcheggi e verde), così come individuate nelle tavole di progetto di cui al precedente art. 2, inerenti al Piano Pubblico, soddisfacendo esigenze funzionali strettamente legate all'uso dell'attività commerciale da insediarsi, non saranno poste a carico del Comune e pertanto le stesse verranno concesse a titolo gratuito al soggetto attuatore il quale ne assumerà l'onere oltre che tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti; diversamente dagli oneri derivanti dalle restanti dotazioni territoriali che saranno posti a carico dell'Amministrazione Comunale. Resta salva la facoltà del Comune di assumere direttamente la gestione e manutenzione di tali opere. La concessione in gestione al soggetto attuatore o se diverso ai titolari delle attività insediate sarà oggetto di atto convenzionale nel quale saranno definite le modalità d'uso pubblico e le sanzioni in caso di inadempimenti del concessionario relativi alla gestione e manutenzione delle opere. In caso di gravi inadempimenti, tali da pregiudicare la sicurezza degli utenti, il Comune potrà ordinare la chiusura del traffico e avrà facoltà di agire in via sostitutiva.

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a presentare, unitamente alla documentazione facente parte dell'istanza di permesso di costruire delle dotazioni territoriali, apposito elaborato al fine di individuare la competenza e la correlazione tra lotto fondiario e aree da "concedersi in gestione".

Il soggetto attuatore si obbliga, per se e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a presentare, congiuntamente alla richiesta di Certificato di Conformità edilizia e agibilità delle dotazioni

territoriali, richiesta di esecuzione di detto contratto di gestione che dovrà essere sottoscritto tra le parti prima del rilascio del Certificato.

Le opere inerenti alle dotazioni territoriali realizzate accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, fermo restando le obbligazioni in capo al soggetto attuatore e suoi aventi causa inerenti alle concessioni in gestione.

Gli atti di compravendita dell'immobile di cui al presente piano dovranno prevedere l'obbligo a carico dell'acquirente della gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse opere già concesse in gestione, con le modalità sopra citate.

Prima del rilascio del Permesso per la realizzazione delle dotazioni territoriali non sarà comunque possibile richiedere/depositare il titolo edilizio per la costruzione degli edifici previsti dal Piano particolareggiato.

## ARTICOLO 7

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali in un unico stralcio funzionale con i seguenti tempi: i lavori saranno iniziati entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di rilascio del permesso stesso.

Qualora le opere di urbanizzazione non vengano ultimate entro tale termine (tre anni dalla data di rilascio del Permesso), salvo proroga, i titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici che verranno presentati/richiesti oltre tale termine, non avranno efficacia o non verranno rilasciati fino a collaudo avvenuto delle urbanizzazioni medesime, fatta eccezione per le aree verdi in particolare ai tempi necessari per l'attecchimento delle essenze di cui al precedente art. 3.

Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita del lotto edificabile.

Le opere di urbanizzazione dell'intero Piano, dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica C.C. PG 843/2009 del 26 gennaio 2009.

I tempi e le modalità di attuazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, dovranno essere coordinati con quelli del connesso intervento edilizio. A tal fine, non potrà essere rilasciato il permesso di costruire, relativo all'intervento edilizio, prima dell'avvenuta cessione delle aree per le dotazioni territoriali e dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle dotazioni medesime.

Eventuali proroghe al termine di ultimazione delle dotazioni territoriali potranno essere concesse a discrezione del Comune, previa richiesta motivata prima della scadenza, fermo restando l'obbligo a carico del soggetto attuatore di adeguare le opere alle normative eventualmente sopravvenute.

Qualora le opere inerenti alle dotazioni territoriali non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire, il Comune si riserva la facoltà di procedere con l'escussione della garanzia.

Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi al lotto di intervento. Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le opere inerenti le dotazioni territoriali in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici ed amministrativi di cui al precedente art. 2. Ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. n. 15/2013 e smi per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, il soggetto attuatore si impegna a non apportare alcuna variante al permesso di costruire senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

Eventuali riduzioni in corso d'opera del valore delle opere a seguito di varianti, ancorché approvate dal Comune, ovvero di detrazioni effettuate in sede di collaudo o di presa in carico da parte del Comune a fronte di difformità che non precludano la funzionalità delle opere e che comunque vengano accettate dal Comune, daranno luogo a conguaglio sullo scomputo effettuato sul contributo di costruzione.

La data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti le dotazioni territoriali deve essere comunicata dal soggetto attuatore al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici, per le verifiche di competenza.

A completamento delle opere di urbanizzazione primaria, sarà cura del soggetto attuatore comunicare al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione.

L'apertura al traffico della strada di lottizzazione potrà avvenire previo esito favorevole del collaudo e solo dopo l'emissione dell'apposita Ordinanza Sindacale.

Il Comune non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere che durante la concessione in gestione il soggetto attuatore terrà il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi.

Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio, dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei loro dipendenti, nell'esecuzione dei lavori, tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse.

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

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

#### ARTICOLO 8

I tecnici del Comune avranno potestà di accedere in qualunque momento al cantiere, al fine di verificare lo stato di avanzamento e la qualità delle opere. Il soggetto attuatore avrà l'obbligo di comunicare al Comune, con preavviso di almeno 15 giorni, l'esecuzione delle pavimentazioni.

A completamento delle opere entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione, sarà cura del soggetto attuatore trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori corredata dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e relativi allegati previsti dal vigente RUE, compresi i certificati dei collaudi funzionali e statici. I collaudi statici e funzionali, compresi quelli relativi alle opere d'arte stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati a cura e spese del soggetto attuatore, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti. In particolare, i collaudi funzionali delle reti di acquedotto, di fognatura, del gas e della pubblica illuminazione dovranno essere effettuati in contraddittorio con la relativa azienda di gestione. Il collaudo amministrativo, ove dovuto ai sensi delle norme vigenti, viene effettuato a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore. Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese del soggetto attuatore.

Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico del soggetto attuatore, saggi o verifiche sulle opere realizzate. Qualora le opere non fossero completate entro i termini previsti dal permesso di costruire, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopravvenute. Con il provvedimento di rilascio del Certificato di Conformità edilizia e agibilità, le opere verranno prese in carico dal Comune, verranno svincolate le garanzie fideiussorie, fatto salvo l'eventuale conguaglio di cui al precedente art. 7, e la manutenzione delle opere verrà posta a carico del Comune ad eccezione di quelle concesse in gestione ai sensi dell'art. 6 della presente convenzione. Si provvederà altresì alla consegna delle reti infrastrutturali alle Aziende che ne curano la gestione ad eccezione dell'illuminazione pubblica che sarà concessa in gestione con le modalità di cui al presente articolo. Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa al soggetto attuatore un congruo termine, comunque non superiore a mesi 12, per l'adeguamento delle opere al progetto. Trascorso inutilmente il termine fissato, il responsabile del procedimento avvia l'iter procedurale per l'esecuzione dei lavori in via sostitutiva, incamerando la fideiussione posta a garanzia delle opere previste.

Nel caso in cui le opere inerenti alle dotazioni territoriali e le opere di urbanizzazione non siano state completate, la domanda di Conformità inerente gli interventi edilizi inerenti il piano dovranno essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Direttore dei lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati e in particolare delle reti infrastrutturali di acquedotto, fognatura, raccolta delle acque meteoriche, corrente elettrica, nonché delle pavimentazioni stradali, eccettuati i soli manti di usura, ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

L'edificazione dell'insediamento potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità non potranno comunque essere rilasciati fino a quando le costruzioni non siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili per assicurare le necessarie condizioni di vita ed il relativo accertamento è rimesso alla valutazione dell'Amministrazione Comunale.

L'edificazione prevista dal piano particolareggiato dovrà essere iniziata entro 1 anno dal rilascio dei singoli permessi e tutti gli edifici ultimati entro 10 anni dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica C.C. PG 843/2009 del 26 gennaio 2009.

#### ARTICOLO 9

Il soggetto attuatore, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere previste dal Piano, compresa la rotatoria all'intersezione tra la via Marconi e Michelini, costituirà a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio dei permessi per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 100% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto definitivo e vistato dagli Enti fermo restando che in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire il Comune ha facoltà di escutere, attingendo da tale somma anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori, necessarie per l'esecuzione delle opere stesse, in via sostitutiva.

L'Amministrazione Comunale si obbliga a svincolare la predetta garanzia entro tre mesi dal collaudo favorevole di tutte le opere, avvenuto con le modalità di cui sopra.

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

La fidejussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

Il soggetto attuatore si obbliga a integrare su semplice richiesta del Comune, il valore della fidejussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto definitivo ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori. A tal fine e sin da ora, il soggetto attuatore autorizza il Comune di Ferrara o l'impresa appaltatrice dei lavori ad immettersi nelle aree utili per l'esecuzione di tali opere.

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

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

#### ARTICOLO 10

Per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel progetto di lottizzazione e degli altri obblighi derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa comportante l'annullamento dei permessi di costruire.

#### ARTICOLO 11

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

Visto l'art. 1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento la superficie utile netta , ai sensi del DM801/77, nonché le dichiarazioni agli atti da parte delle proprietà in data 10 febbraio 2014, il computo degli Oneri in ottemperanza alle disposizioni suddette ammonta a complessivi 140.600,00 €, così ripartiti:

lotto 2            (Uso 3.4.2)    SV mq 2.500 x 56,24 € = 140.600,00 €

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale PG. 18498/98 al soggetto attuatore spetta il versamento, alla stipula della Convenzione, della quota di 42.180,00 € pari al 30% dell'importo complessivo

Al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, verranno determinati i contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso ai quali, verranno detratti proporzionalmente gli importi degli oneri di cui sopra. Le parti danno atto che la somma di 42.180,00 € è stata versata prima d'ora da.....presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n° ....., del .....

Si intende che il l permesso di costruire non sarà soggetto alla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria, intendendosi tale onere già assolto con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

Ogni altro onere derivante dalla LR. n. 15/2013, graverà sul permesso di costruire per l'edificio che non potrà essere presentato prima del rilascio del permesso relativo alle opere di urbanizzazione che serve il lotto e della prestazione delle connesse garanzie finanziarie.

L'edificazione potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità non potranno comunque essere rilasciati fino a quando le costruzioni non siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili per assicurare le necessarie condizioni di vita ed il relativo accertamento è rimesso alla valutazione dell'Amministrazione Comunale.

#### ARTICOLO 12

Il soggetto attuatore si impegna ad inserire negli atti di trasferimento del lotto e nelle relative note di trascrizione, le seguenti clausole: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Ferrara in data ..... debitamente registrata e trascritta, accettando i relativi effetti formali e sostanziali. L'acquirente, in particolare, prende atto che i certificati di abitabilità non potranno essere rilasciati fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque usate, rete idrica e rete di distribuzione di energia elettrica, regolarmente collaudate. L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

#### ARTICOLO 13

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

#### ARTICOLO 14

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

#### ARTICOLO 15

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

#### ARTICOLO 16

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.

#### ARTICOLO 17

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla L.R. n. 47 del 7/12/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, alla LR. 20 del 24/03/2000, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE.

#### ARTICOLO 18

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.

-----  
di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo complessivo di 42.180,00 € per oneri di urbanizzazione secondaria, alla risorsa 4.05.1470 "Proventi da imprese delle concessioni edilizie - Trasformazione urbanistica del territorio e proventi delle sanzioni in materia - L. 10/1977" del Bilancio in cui avverrà l'introito;

di dare atto che il soggetto attuatore dovrà rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 (sei) mesi dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione dell'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica C.C. PG 843/2009 del 26 gennaio 2009, senza ulteriori provvedimenti;

di dare atto che l'onere della realizzazione della rotatoria posta all'intersezione tra le pubbliche vie Marconi e Michelini dovrà essere ripartito in quota parte tra i proprietari dei lotti individuati nel suddetto Piano Pubblico, ad eccezione di quello già destinato a parcheggio pertinenziale dello stabilimento del petrolchimico;

di dare atto che la "parametrazione" in percentuale di suddetto onere dovrà essere quantificata prendendo come riferimento la superficie catastale complessiva dei lotti n. 1, 2 e 3 pari a 76.573 mq., di cui 30.755 mq. di efferenti all'Amministrazione Comunale (lotto n. 1 di mq. 16.350 già di proprietà; lotto n. 3 di 14.405 mq. la cui acquisizione al patrimonio comunale è in fase di perfezionamento da parte di Syndial spa) e 45.818 mq. (lotto n. 2) di proprietà della Padana Motor sas e pertanto, sulla base delle suddette quantità all'Amministrazione Comunale compete la quota nella misura pari al 40,16% rispetto al costo complessivo dell'opera;

di dare atto che entro sei mesi dalla validazione del progetto esecutivo, del computo analitico e del relativo quadro economico della rotatoria posta alla intersezione tra le pubbliche vie Michelini e Marconi, fermo restando i vincoli derivanti dal "Patto di Stabilità" o altre norme sopravvenute in materia dopo la sottoscrizione della convenzione di cui al presente atto e l'avvenuta acquisizione, al patrimonio comunale dell'area pertinente il lotto n. 3 contraddistinta catastalmente al Fg. 101 map. 1121 (in forza della convenzione urbanistica attuativa, stipulata con atto Notaio Marco Bissi in data 26/10/2012 rep. n. 61156/18287, registrata e trascritta a Ferrara in data 09/11/2012 rispettivamente al n. 5922 e n. 10643), si provvederà ad inserire tale opera nella prossima variazione di bilancio come trasferimento per compartecipazione alla spesa derivante oltre che la relativa quota parte corrispondente al 40,16% (parametrata in riferimento alle superficie catastale di proprietà) del totale del costo (compresi gli oneri fiscali) dell'opera;

di dare atto che il pagamento del corrispettivo previsto secondo i disposti della Delibera del Consiglio Comunale P.G. n. 6201 del 12/02/2007 inerente l'importo delle spese per la redazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, risulta soddisfatto poiché il soggetto attuatore con l'approvazione di cui al presente atto si accolla le spese complessive di progettazione definitiva ed esecutiva della rotatoria da realizzarsi in parte su aree di sua proprietà in parte su aree già pubbliche;

di dare atto che, ai sensi della delibera di Consiglio Comunale PG n. 20598 del 02/04/2012 "Criteri per il rilascio di autorizzazioni commerciali di medie strutture" potrà essere rilasciata l'autorizzazione per media-grande struttura di vendita non alimentare in quanto l'attuazione di cui al presente provvedimento si è perfezionata prima dell'approvazione del 1° POC;

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

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

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

IL SINDACO  
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE  
REGGENTE  
LUCIANA FERRARI

**Settore Affari Generali**

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 1 aprile 2014 n. GC-2014-211 – Prot. Generale n. PG-2014-28453 e avente oggetto **APPROVAZIONE PROGETTO DI ATTUAZIONE STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN ZONA D1.2 "VIA MARCONI - MONTEDISON FERRARA" PRESENTATO DAL PADANA MOTOR SAS CON ISTANZA PG 23938 DEL 18/03/2014.**

**esecutivo il 01/04/2014**

**E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 03-APR-14 al 17-APR-14**

**Ferrara, 03/04/2014**

**L'addetto alla pubblicazione  
Francesca Sandri**