

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 7 ANS-02, AREA SITA IN LOCALITÀ PONTEGRADELLA VIA DELLA ZAPPA DI PROPRIETÀ DELLA SOC. T.R.B. S.R.L. E SIGG.RI MALANO ALDO, LUGLI ANDREA, GAIANI MARIO, BERESNEVA TATIANA.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 08/07/2013, è stato sottoscritto, fra la Soc. DiBi Costruzioni srl e il Comune un Accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi ai fini dell'inserimento degli immobili di proprietà della stessa Soc. DiBi Costruzioni srl, siti in località Pontegradella Via della Zappa, nel I° POC, allora in corso di formazione;

che in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera C.C. PG 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il I° POC, comprensivo del comparto "7ANS_02 – nuovo insediamento residenziale in Pontegradella Via Della Zappa";

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. 241/90, disciplinante l'attuazione del comparto, ai fini dell'inserimento del comparto in oggetto nel POC che verrà sottoposto al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione;

che in data 31 marzo 2014 tra il Comune di Ferrara e gli altri aventi titolo, Soc. TRB, sig. Aldo Malano, sig. Andrea Lugli, sig.ra Tatiana Beresneva, sig. Mario Gaiani, è stato stipulato l'accordo art. 11 L. 241/90 relativo al comparto "nuovo insediamento residenziale in Pontegradella, via della Zappa" in sostituzione dell'accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi;

che in data 07/04/2014 con delibera del C.C. PG. 20451/14 è stato approvato il Piano Operativo comunale, nonché l'elaborato 4 - schede di comparto, comprensivo della scheda 7ANS-02 località Pontegradella, via della Zappa;

che gli obiettivi della scheda di comparto 07 ANS – 02, prevedono la cessione di un'area verde destinata ad attrezzature collettive in via dei Cedri pari a 2.878 mq e la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a Pontegradella attuabile con Piano Urbanistico attuativo – PUA;

che con atto notaio Zecchi rep. n. 26421/13094 in data 19/03/2015 la Soc. T.R.B. e i sigg.ri Malano Aldo, Lugli Andrea, Beresneva Tatiana e Gaiani Mario hanno ceduto gratuitamente al Comune di Ferrara la proprietà dell'area sita in Via dei Cedri censita al Fg. 137 mapp. 1535, in forza dell'art. 2 dell'Accordo ai sensi art. 11, da destinare ad attrezzature collettive;

che il Servizio Ufficio di Piano tramite posta elettronica in data 16/07/2014 ha informato che il sig. Andrea Lugli e la sig.ra Tatiana Beresneva hanno provveduto al pagamento di 8.000,00 € cadauno, per una somma complessiva di € 16.000,00 e i sigg.ri Aldo Malano, Mario Gaiani e la Soc. TRB hanno trasmesso rispettivamente fideiussione bancaria e fideiussioni assicurative di importo di 16.000,00 cadauna, come contributi per opere pubbliche generali per un totale di € 64.000,00, adempiendo agli impegni preliminari previsti dall'accordo POC in oggetto;

che in data 18/07/2014 è stata presentata dalla Soc. T.R.B. srl con sede in Ferrara Via Caselli n. 13b C.F. 01726710385, dall'ing. Aldo Malano, residente a Ferrara via Misericordia 37, C.F. MLNLNDA66P13Z611K, dal sig. Andrea Lugli residente a Ferrara Viale della Costituzione n. 6 C.F. LGL NDR 65M25 D548N, dalla sig.ra Tatiana Beresneva residente a Ferrara Via Della Zappa n. 7 C.F. BRS TTN 78D67 Z154N e dal sig. Mario Gaiani residente a Ferrara Via Palmirano n. 53 C.F. GNA MRA 59T08 D548N, in qualità di proprietari, istanza PG 63695/14 PR 2236/14 per l'attuazione del PUA di iniziativa privata località Pontegradella, via della Zappa, in attuazione alla scheda di POC 07ANS – 02, per la realizzazione di un intervento residenziale in area censita al CT di Ferrara al Fg. 165 mapp. 388, 514,515,516,517,518,819,561,562,563;

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

Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema insediamenti prima corona art. 12.4

Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema aree agricole del forese art. 10.2;

Ambiti: 7 AUC ambiti urbani consolidati, 7 ANS ambiti per nuovi insediamenti, 25 AVP ambito ad alta vocazione produttiva agricola, Struttura insediativa Malborghetto B, Pontegradella, Focomorto, Boara;

Trasformazioni: PSC -Tessuti consolidati, PSC - Nuovi tessuti residenziali,

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

Classi dei suoli: Classe 3.A Aree ex standard - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terzaria e per realizzazione servizi;

Classificazione Acustica: UTO D.P.R. 477/95 Classe III e classe III di progetto;

Vincoli Idraulici: Aree a rischio allagamento;

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

Destinazione d'uso: Aree soggette a POC

Beni culturali e ambientali: Zona Tampone Unesco art. NTA 107-2.2

Regole per la trasformazione: Aree a rischio allagamento

che l'intervento, situato nella frazione di Pontegradella, prevede la realizzazione di un insediamento residenziale a completamento del tessuto esistente, accessibile dalla viabilità comunale via Pioppa – via della Trebbia e confina a est con un'area agricola;

che in conformità a quanto previsto dalla Scheda POC 07ANS – 02, il PUA interessa una ST di 8.612 mq, di cui 5.494 mq di Sf edificabile suddivisa in cinque lotti, serviti da una strada di penetrazione perpendicolare a via della Trebbia, destinati alla realizzazione di tipologie unifamiliari e bifamiliari per un massimo di 8 alloggi; 2.077 mq di verde privato di dotazione ecologica di cui 781 per la vasca di laminazione; 287 mq di parcheggi pubblici e 253 mq di viabilità strade e marciapiedi;

che in data 08/08/2014, presso l'U.O. Piani Urbanistici Attuativi, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Preliminare, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, durante la quale, tra l'altro, è emersa l'esigenza di anticipare alla Provincia U.O.P.C. Geologico e Protezione Civile la richiesta di parere ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008, al fine di valutare la necessità, in sede di PUA, di *"integrare le prove geognostiche eseguite e valutare i cedimenti"*, come prescritto nella Scheda di POC;

che con nota del 13-08-2014 inviata a mezzo PEC (rif. PG.71926 del 14/08/2014) è stata comunicata la sospensione del procedimento a tutti i soggetti proponenti il PUA, dovuta al fatto che in sede di Conferenza dei Servizi Preliminare, sono stati valutati gli elaborati prodotti e, unitariamente con i partecipanti, sono state concordate delle modifiche/richieste da presentare;

che con nota del 14/08/2014, PG 72285 del 18/08/2014, è stata trasmessa alla Provincia di Ferrara – U.O.P.C. Geologico e Protezione Civile copia del piano urbanistico attuativo in oggetto per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008;

che con nota del 26/08/2014 è stata trasmessa a mezzo PEC (rif. PG.74260 del 26/08/2014) nota

contenente ulteriori integrazioni relativamente alla sospensione del procedimento del 13/08/2014 e nello specifico le richieste di integrazioni del Servizio Illuminazione Pubblica, dell'Ufficio Verde del Comune di Ferrara, del Servizio Mobilità e del Servizio Protezione Civile;

che in data 28/08/2014 la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio prendeva visione del progetto sospendendo la pratica ed esprimendo il seguente parere:

“sospesa, per acquisire chiarimenti in merito all'accesso e alla manutenzione della vasca di laminazione ed in merito agli stradelli di accesso ai lotti 2 e 5 soprattutto in relazione alla loro suddivisione”;

che con nota del 29/08/2014 è stata trasmessa a mezzo PEC (Rif PG/2014/0075426 del 29/08/2014), nota contenente ulteriori integrazioni relativamente alla sospensione del procedimento del 13/08/2014 e nello specifico le richieste di integrazioni del Consorzio di Bonifica e della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP);

che la Società ha inviato, in data 12 settembre 2014 PG 2014/79546, trasmessa a mezzo PEC richiesta di proroga di gg. 45 per la presentazione delle integrazioni/modifiche relative all'istanza di cui all'oggetto; proroga concessa fino al 28/10/2014;

che in data 22/10/2014 i richiedenti hanno presentato alcuni elaborati con modifiche progettuali a parziale integrazione di quanto richiesto dalla CQAP, e nella seduta del 23/10/2014, alla quale ha partecipato anche il progettista incaricato, il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP) la quale ha sospeso il proprio parere con le seguenti prescrizioni: *“Si richiede una diversa progettazione della zona verde di dotazione ecologica e privata, attraverso una sagoma regolare della vasca di laminazione opportunamente delimitata, da elementi verdi e adeguate piantumazioni e servita da accesso autonomo dalla strada. Si ritiene che lo stradello di accesso ai lotti 2 e 5 sia insufficiente per disimpegnare agevolmente la distribuzione interna”.*

che con nota del 29/10/2014 è stata trasmessa a mezzo PEC (Rif PG/2014/99369 del 29/10/2014), la presa d'atto di proroga di ulteriori gg. 45 per la presentazione delle integrazioni/modifiche relative all'istanza di cui all'oggetto come da richiesta del 27/10/2014 PG 2014/98059 pervenuta a mezzo PEC, fissando la scadenza al 12/12/2014;

che in data 04/11/2014 recependo le richieste della CQAP, i richiedenti hanno proposto una soluzione schematica progettuale che prevede:

- l'allargamento a ml 6,00 dello stradello di accesso ai lotti 4 e 5 e il conseguente slittamento verso sud del confine del lotto 4 e l'arretramento del confine del lotto 5;
- il mantenimento dell'ampiezza di ml 6,00 dello stradello di accesso al lotto 2;
- la riprogettazione e ricollocazione della vasca di laminazione con sagoma regolare, opportunamente delimitata, da elementi verdi e collocata a sud- est del lotto;

che in data 06/11/2014 tale soluzione progettuale è stata sottoposta all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP) la quale ha espresso il proprio parere: *“Favorevole alle condizioni degli uffici”;*

che in data 27/01/2015 le proprietà hanno trasmesso la documentazione integrativa come da richiesta del 27/10/2014 PG 2014/98059;

che lo strumento urbanistico, corredato di tutti i relativi elaborati tecnici, urbanistici, è stato depositato in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 60 giorni consecutivi a partire dal 06/02/2015;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 06/02/2015 al 07/04/2015;

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

che con nota del 09/02/2015 PG 15226 del 11/02/2015 sono stati inviati alla Provincia di Ferrara al Settore Pianificazione Territoriale - PO Urbanistica copia della documentazione del PUA in oggetto per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 35 comma 4, della L.R. 20/2000;

che in data 06/03/2015, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, durante la quale e nei giorni precedenti si sono acquisiti i seguenti pareri:

ARPA parere di congruità ambientale con prescrizioni del 09/03/2015 PGFE/2015/651 e allegato parere sul clima acustico prot. PGFE/2014/5420 del 22/08/2014, acquisiti al PG/2015/23802; AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 14120 del 04/03/2015; Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota del 04/03/2015 NP 797/15 e parere preliminare del 14/08/2014 N.P. 2972/14; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con prescrizioni nota del 03/03/2015 NP 796/15; Ufficio Verde parere favorevole con prescrizioni nota del 06/03/2015 NP 849/15; Hera con parere Prot. 67430 del 09/06/2015 ha confermato il parere favorevole reso in conferenza allegando le prescrizioni tecniche generali; Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere Prot. 3459 del 05/03/2015; U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 09/02/2015 PG 16006/15 del 13/02/2015;

che con nota del 18/06/2015 rif PG 63695/14 il Servizio Ambiente, ha espresso il proprio parere favorevole con prescrizioni;

che ARPA nell'ambito del proprio parere di congruità ambientale espresso con nota del 09/03/2015 PGFE/2015/651 ha richiesto fra l'altro, che sia garantito *il rispetto delle distanze di prima approssimazione (DPA) degli elettrodotti (...), in ogni caso in materia di tutela e salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico si faccia riferimento, nelle successive fasi attuative, al Decreto 29 maggio 2008 e alla D.G.R. Dell'Emilia Romagna n.978 del 12 luglio 2010 come modificata dalla D.G.R. n. 2088/2013;*

che ai fini di cui all'art. 5 L.R. 20/2000 (che recepisce le norme comunitarie, nazionali e regionali in materia di VAS – Valutazione Ambientale Strategica), lo strumento di che trattasi risulta non assoggettato alla procedura di valutazione, in quanto escluso in fase di POC;

che la Responsabile della P.O. Difesa del Suolo e Protezione Civile della Provincia con nota PG 670039/2014 ha espresso parere positivo per quanto di competenza sul PUA in oggetto precisando al contempo che *(..) Per questa fase di pianificazione si ritiene che le indagini effettuate siano commisurate alle dimensioni ed alla tipologia dell'intervento, alla luce di quanto emerso dalle analisi svolte, tuttavia, in fase di progettazione esecutiva degli interventi, dovranno essere effettuate ulteriori indagini e valutazioni geologico-geotecniche specifiche, in prossimità di tutti i fabbricati in progetto, sulla base delle tipologie strutturali prescelte e della natura dei carichi previsti, ai sensi della normativa sismica vigente, anche al fine di definire soluzioni tecniche che limitino l'accadimento di problematiche legate all'instabilità dei terreni. In tema di rischio idraulico, si ritiene che debbano essere rispettate le prescrizioni già contenute nella scheda del comparto, concordate con gli Enti competenti (...);*

che la Provincia di Ferrara con atto del Presidente n. 74 del 26.03.2015 assunto al PG 30699/15 del 30/03/2015 ha formulato, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi che disciplina il "Procedimento di approvazione dei PUA", la seguente osservazione al PUA presentato da TRB srl, Malano Aldo, Lugli Andrea, Gaiani Mario e Beresneva Tatiana, programmato nel POC come attuazione del comparto 7ANS-02:

"Viste le specifiche condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale stabilite dal POC (derivanti anche dalle disposizioni del PSC, oltre che dal quadro programmatico di livello superiore), la piena coerenza dello strumento attuativo alla pianificazione sovraordinata si perfeziona attraverso

la verifica di sostenibilità ambientale e di compatibilità con il rischio sismico. Conseguentemente si rimanda integralmente ai contenuti dei pareri della P.O. Difesa del Suolo e Protezione Civile e alle relative condizioni/prescrizioni/raccomandazioni, ivi comprese quelle dei soggetti competenti in materia ambientale, il cui rispetto dovrà essere garantito anche nelle successive fasi di attuazione dell'intervento";

Considerato:

che relativamente al parere espresso dalla P.O. Difesa del Suolo e Protezione Civile - Provincia di Ferrara, con nota PG 670039/2014 inviata tramite PEC e acquisita al PG. 30699 del 30/03/2015 si ritiene di controdedurre accogliendo le prescrizioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che relativamente all'osservazione formulata dalla Provincia di Ferrara con atto del Presidente n. 74 del 26/03/2015 assunto al PG 30699/15 del 30/03/2015, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi, si ritiene di controdedurre accogliendo le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate, relative alle successive fasi attuative;

che relativamente al parere espresso da ARPA si ritiene di controdedurre accogliendo la prescrizione riportata in premessa, e qui integralmente richiamata, relativa alle successive fasi attuative;

che lo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 29 giugno 2015 tramite PEC alla proprietà ai fine della condivisione dei suoi contenuti; il relativo assenso è pervenuto tramite posta elettronica in data 15 luglio 2015;

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 dei soggetti attuatori;

che, ai fini dell'attuazione del PUA in questione, i soggetti attuatori dovranno presentare i progetti esecutivi delle dotazioni territoriali che, una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente piano, o di altri atti previsti da eventuali norme sopraggiunte.

che necessita ora procedere all' approvazione del PUA di che trattasi, ai sensi dell'art.35 della LR 20/2000 e smi, unitamente allo schema di convenzione da stipularsi con la proprietà, disciplinante la realizzazione delle dotazioni territoriali e la loro cessione all'Amministrazione Comunale;

che il piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti è conforme al RUE approvato in data 10/06/2013 PG 39286 e al POC approvato in data 07/04/2014;

VISTI:

- la legge n. 1150/1942 e smi;
- la L.R. 24/3/2000 n. 20 e smi;
- la L.R. 16 del 21/12/2012 e smi;
- l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;
- la L.R. 15 del 30/07/2013;
- il RUE vigente;

VISTI gli atti;

VISTI: il verbale della conferenza definitiva del 06/03/2015 e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

VISTI i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del 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 recepire le prescrizioni contenute nel parere della P.O. Difesa del Suolo e Protezione Civile - Provincia di Ferrara, con nota PG 670039/2014 come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di recepire l'osservazione formulata dalla Provincia di Ferrara con atto del Presidente n. 74 del 26/03/2015 assunto al PG 30699/15 del 30/03/2015, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di recepire la prescrizione espressa da ARPA nell'ambito del proprio parere nota del 09/03/2015 PGFE/2015/651 come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiama integralmente;

di approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., il piano urbanistico attuativo di che trattasi, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

Elaborati grafici:

- Tav. 1 Inquadramento;
- Tav. 2 Planimetria Stato di fatto;
- Tav. 3 Planimetria di progetto;
- Tav. 4 Profili, sezioni, assonometrie, prospettive, fotoinserimento;
- Tav. 5 Individuazione aree elementari opere di urbanizzazione e vasca di laminazione;
- Tav. 6 Frazionamento Lotti 2,4,5;
- Tav. 7 Rete Gas;
- Tav. 8 Rete acqua potabile;
- Tav. 9 Rete fogne acque bianche e nere;
- Tav. 10 Strade e parcheggi;
- Tav. 11 Rete telefonica;
- Tav. 12 Pubblica illuminazione;
- Tav. 13 Rete energia elettrica;
- Relazione illustrativa;
- Relazione tecnica Opere di Urbanizzazione;
- N.T.A.;
- Relazione idraulica / idrogeologica;
- Valutazione previsionale di clima acustico;
- Modellazione Geologica e sismica;

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

ARTICOLO 1

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune

di Ferrara, a realizzare il PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 7ANS-02, al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione residenziale sull'area di terreno di proprietà dei medesimi, della superficie catastale di mq sita incontraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara come di seguito riportato:

CT Foglio 165,

mappale 514, di Lugli Andrea,

mappale 515, di Michele Menegatti, in qualità di legale rappresentante della soc. T.R.B.

mappale 516, di Tatiana Beresneva

mappale 517, Aldo Malano,

mappale 518, 519, Mario Gaiani

mappali 520, 561, 562, 563, 398, in comproprietà di Aldo Malano, Michele Menegatti, Mario Gaiani

e confinante

-a nord con ragioni...

-a sud con ragioni....

-a ovest con ragioni....

-a est con ragioni

ARTICOLO 2

Il PUA di iniziativa privata verrà realizzato sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Giunta Comunale P.G..... del..... parte dei quali, elencati in seguito, si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

Elaborati grafici:

- Tav. 1 Inquadramento;
- Tav. 2 Planimetria Stato di fatto;
- Tav. 3 Planimetria di progetto;
- Tav. 4 Profili, sezioni, assonometrie, prospettive, fotoinserimento;
- Tav. 5 Individuazione aree elementari opere di urbanizzazione e vasca di laminazione;
- Tav. 6 Frazionamento Lotti 2,4,5;
- Tav. 7 Rete Gas;
- Tav. 8 Rete acqua potabile;
- Tav. 9 Rete fogne acque bianche e nere;
- Tav. 10 Strade e parcheggi;
- Tav. 11 Rete telefonica;
- Tav. 12 Pubblica illuminazione;
- Tav. 13 Rete energia elettrica;
- Relazione illustrativa;
- Relazione tecnica Opere di Urbanizzazione;
- N.T.A.;
- Relazione idraulica / idrogeologica;
- Modellazione Geologica e sismica;

ARTICOLO 3

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le dotazioni territoriali del PUA, compresa la vasca di laminazione, allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessaria per l'insediamento delle attività previste dal piano.

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 PUA di cui in premessa e nel rispetto delle prescrizioni tecniche in esso contenute.

I soggetti attuatori dovranno presentare i progetti definitivi ed esecutivi delle dotazioni territoriali, in conformità a quanto prescritto dagli Enti, Aziende e Servizi e nelle seguenti note allegate alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:

Verbale Conferenza dei Servizi del 06/03/2015; ARPA parere di congruità ambientale con prescrizioni del 09/03/2015 PGFE/2015/651 e allegato parere sul clima acustico prot. PGFE/2014/5420 del 22/08/2014, acquisiti al PG/2015/23802; AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 14120 del 04/03/2015; Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota del 04/03/2015 NP 797/15 e parere preliminare del 14/08/2014 N.P. 2972/14; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con prescrizioni nota del 03/03/2015 NP 796/15; Ufficio Verde parere favorevole con prescrizioni nota del 06/03/2015 NP 849/15; Hera con parere Prot. 67430 del 09/06/2015 ha confermato il parere favorevole reso in conferenza allegando le prescrizioni tecniche generali; Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere Prot. 3459 del 05/03/2015; U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 09/02/2015 PG 16006/15 del 13/02/2015; Servizio Ambiente; parere favorevole con prescrizioni nota del 18/06/2015 rif PG 63695/14; e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente piano.

In particolare, i progetti esecutivi delle opere inerenti le 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" per le dotazioni territoriali (compresa la vasca di laminazione), 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 70% 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.

I soggetti attuatori si impegnano a eseguire o aggiudicare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del PUA 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 od 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 dotazioni territoriali (compresa la vasca di laminazione) 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.

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione della presente convenzione, concedendo sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per loro 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. I soggetti attuari si obbligano altresì alla costituzione delle necessarie servitù al fine di rendere possibile la manutenzione della vasca di laminazione.

ARTICOLO 4

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione del presente atto, assumono il ruolo di soggetti interessati come previsto dall'art. 242 comma 11 del D. Lgs.n.152 del 3 aprile 2006 e 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".

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 PUA.

Unitamente alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, i soggetti attuatori qualora non rilevino il superamento del livello delle concentrazioni soglia di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06, dovranno presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver accertato tale superamento.

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 dei soggetti attuatori. 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, i soggetti attuatori sottopongono 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 dei soggetti attuatori gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto, in quanto identificati come soggetti interessati.

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.

I soggetti attuatori sono 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 interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle 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 dei soggetti attuatori comporterà la risoluzione del presente atto fermo restando il permanere in capo agli stessi, degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

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

ARTICOLO 5

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate alle dotazioni territoriali così come le opere individuate nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 e in particolare:

viabilità: strade e marciapiedi	753	mq
parcheggi pubblici:	287	mq

In sede di presentazione del permesso di costruire per le dotazioni territoriali potranno essere apportate modifiche al sedime e alle quantità delle stesse - fermo restando la quantità complessiva inerente alle dotazioni territoriali richieste dalla scheda progetto - senza che queste comportino variante al PUA. Le aree oggetto di cessioni contemplate nel 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 (fatte salve eventuali servitù relative alle reti infrastrutturali), 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 ai soggetti attuatori per il tempo necessario alla realizzazione delle opere, attribuendo ad esso 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. I soggetti attuatori saranno pertanto tenuti 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. Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

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.

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 PUA.

ARTICOLO 6

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, compresa la vasca di laminazione, in un unico stralcio funzionale, 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 inerenti alle dotazioni territoriali 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 opere medesime.

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

Le dotazioni territoriali dell'intero Piano, dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

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 né presentata SCIA, relativi agli interventi edilizi 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 dei soggetti attuatori di adeguare le opere alle normative eventualmente sopravvenute.

Qualora le opere inerenti alle dotazioni territoriali e alla vasca di laminazione 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 I soggetti attuatori si impegnano per loro e per i loro aventi causa a realizzare le opere inerenti le dotazioni territoriali in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici ed amministrativi di cui al precedente art. 2. Ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. n. 15/2013 e smi per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, i soggetti attuatori si impegnano a non apportare alcuna variante al permesso di costruire senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

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 alle dotazioni territoriali deve essere comunicata dai soggetti attuatori al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici, per le verifiche di competenza.

A completamento delle opere di urbanizzazione primaria, sarà cura dei soggetti attuatori 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 i soggetti attuatori terranno il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi.

I soggetti attuatori assumono 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.

I soggetti attuatori sono tenuti 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 i soggetti attuatori e i loro appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

ARTICOLO 7

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. I soggetti attuatori avranno 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 della vasca di laminazione, sarà cura dei soggetti attuatori 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 dei soggetti attuatori, 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 dei soggetti attuatori. Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese dei soggetti attuatori.

Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico dei I soggetti attuatori, 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 dei soggetti attuatori, alle eventuali norme sopravvenute. Con il provvedimento di rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità, le opere verranno prese in carico dal Comune ad eccezione della vasca di laminazione e verranno svincolate le garanzie fideiussorie, fatto salvo l'eventuale conguaglio di cui al precedente art. 6, e la manutenzione delle opere stradali di cui all'art. 5 verrà posta a carico del Comune, mentre la manutenzione e gestione della vasca di laminazione sarà a carico dei soggetti attuatori che si assumeranno l'onere di garantirne la funzionalità anche attraverso la costituzione di servitù. Si provvederà altresì alla consegna delle reti infrastrutturali alle Aziende che ne curano la gestione. Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa ai soggetti attuatori 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 alla vasca di laminazione non siano state completate, la domanda di Conformità relativa agli interventi edilizi inerenti al PUA 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 PUA dovrà essere iniziata entro 1 anno dal rilascio dei singoli permessi e tutti gli edifici ultimati entro 10 anni dalla stipulazione della presente convenzione.

ARTICOLO 8

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

stesse, in via sostitutiva.

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. Per la vasca di laminazione dovrà essere prodotta una dichiarazione asseverata dal Direttore dei Lavori che ne attesti la regolare esecuzione in conformità al progetto allegato al permesso di costruire per le dotazioni territoriali.

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, tenendo conto dell'importo preventivato complessivo di realizzazione delle suddette opere e non di quello ridotto ai fini della garanzia, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

I soggetti attuatori si obbligano ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore della fidejussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire per le 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, i soggetti attuatori autorizzano 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, i soggetti attuatori si impegnano al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

ARTICOLO 9

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 10

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 dei soggetti attuatori.

Visto l'art. 1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile netta ai sensi del D.M. 801/77, nonché la dichiarazione delle superfici utili agli atti (tav 3 Planimetria di Progetto) da parte della proprietà e del tecnico incaricato, il computo degli oneri dovuti in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a complessivi € **58.125,72** così ripartiti:

Lotto n°1	SU Mq 305,80 x €/mq 53,97 = 16.504,03 €
Lotto n°2	SU Mq 211,90 x €/mq 53,97 = 11.436,25 €
Lotto n°3	SU Mq 176,50 x €/mq 53,97 = 9.525,71 €

Lotto n°4	SU Mq 211,90 x €/mq 53,97 = 11.436,25 €
<u>Lotto n°5</u>	<u>SU Mq 170,90 x €/mq 53,97 = 9.223,48 €</u>
Tot:	58.125,72 €

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale P.G. 18498/98, complessivamente ai soggetti attuatori spetta il versamento del 30% delle U/2 come sopra determinati, pertanto l'importo da corrispondere all'atto della stipula della Convenzione ammonta a **€ 17.437,72** così ripartiti:

Lotto n°1	30% x 16.504,03 € = 4.951,21 €
Lotto n°2	30% x 11.436,25 € = 3.430,88 €
Lotto n°3	30% x 9.525,71 € = 2.857,71 €
Lotto n°4	30% x 11.436,25 € = 3.430,88 €
<u>Lotto n°5</u>	<u>30% x 9.223,48 € = 2.767,04 €</u>
Tot:	17.437,72 €

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 gli importi di cui sopra.

Le parti danno atto che la somma di **€ 17.437,72** è stata versata prima d'ora dai soggetti attuatori presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n°del

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

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

I titoli abilitativi per la costruzione degli edifici previsti dal PUA non potranno essere presentati prima del rilascio del permesso relativo alle dotazioni territoriali che serve i lotti 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 11

I soggetti attuatori si impegnano 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 12

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

ARTICOLO 13

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

ARTICOLO 14

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico dei soggetti attuatori i quali, per quanto riguarda le aree e le opere da cedere nei modi sopraindicati, dichiarano di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

ARTICOLO 15

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla LR. 20 del 24/03/2000, alla LR n. 15/2013 e smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

ARTICOLO 16

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 dare atto che ai fini di cui all'art. 5 L.R. 20/2000 (che recepisce le norme comunitarie, nazionali e regionali in materia di VAS – Valutazione Ambientale Strategica), lo strumento di che trattasi risulta non assoggettato alla procedura di valutazione, in quanto escluso in fase di POC;

di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo complessivo di **17.437,72 €** 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 i soggetti attuatori dovranno rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 mesi dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione del PUA stesso, senza ulteriori provvedimenti;

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
ORNELLA CAVALLARI