

Progressivo N° 89

Verbale N° 20

P.G. N° 8552/08



COMUNE DI FERRARA

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 29 SETTEMBRE 2008

Convocato il Consiglio Comunale, a termini di legge, in seduta di I invito, con avviso in data **24/9/2008, n° 81549** si sono oggi riuniti nella sala delle adunanze alle **ore 16,30**, con la Presidenza di Signor SAVINI Prof. Romeo – Presidente Consiglio Comunale – i Signori Consiglieri appresso indicati, assistiti da Signor FINARDI Dr. Roberto – Segretario Generale del Comune di Ferrara (Classe 1/A).

CONSIGLIERI: assegnati n° 40 + 1 - in carica n° 40 + 1 - intervenuti n° 28

1. SATERIALE Dr. Gaetano – SINDACO
2. SAVINI Prof. Romeo – PRESIDENTE C.C.

3. BERTONCELLI Geom. Fausto
4. BREGOLA Irene
5. BURIANI Maurizio
6. CIVOLANI Daniele
7. COLAIACOVO Dr. Francesco
8. DE ANNA Dr. Alex
9. FERRETTI Dr. Ubaldo
10. KIWAN Kiwan
11. MARATTIN Dr. Luigi

12. MASIERI Prof. Luciano
13. MASOTTI Dr. Massimo
14. MENARINI Loris
15. MERLI Simone
16. ORSATTI Dr. Paolo
17. PAVONI Geom. Antonio
18. PENNINI Gianni
19. PERAZZOLO Avv. P.Francesco
20. QUARZI Dr.ssa Maria

21. RICCIARDELLI Dr.ssa M. Adelina
22. SAINI Dr. Federico
23. SOFFRITTI Dr. Roberto
24. TUFFANELLI Prof.ssa Mirella
25. VINCI Avv. Francesco
26. VITARELLI Rag. Gianluca
27. ZAMARIOLO Ilario
28. ZARDI Dr. Giampaolo

ASSESSORI:

1. ATTI Dr. Raffaele
2. CAVALLINI Stefano
3. CUCCURU Dr.ssa Maria Giovanna
4. MAISTO Dr. Massimo
5. MARIGHELLI Dr. Marcello
6. MICHELINI Prof.ssa Mariella

7. MODONESI Dr. Aldo
8. MORSUCCI Ing. Mascia
9. PALMIERI Marinella
10. POLASTRI Dr. Roberto
11. STABELLINI Davide
12. TAGLIATI Rita

SCRUTATORI: TUFFANELLI – MASOTTI – MERLI

~~Visto della Ragioneria~~

(OMISSIS)

Approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica –
Sottozona B4.6 – Foro Boario.

Inviata copia:

- Dipartimento del Territorio – U.C. Progettazione
- Ragioneria
- Ufficio Oneri
- Patrimonio
- Servizio Pianificazione

1 OTT. 2008

PUBBLICARE per **15 giorni** dal _____

855268

Il Presidente dà la parola all'Ass. Atti il quale presenta la pratica in oggetto.

Dichiarata aperta la discussione e, visto che nessun Consigliere chiede di parlare, il Presidente pone in votazione il sottoriportato schema di deliberazione proposto dalla Giunta Comunale:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- Che in data 25 Giugno 2007 il Consiglio Comunale, con P.G. 41713, ha adottato il Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica - zona B.4.6 di Foro Boario;
- Che le aree oggetto del presente strumento urbanistico, per la maggioranza di proprietà del Comune di Ferrara e delle Ferrovie Regionali dell'Emilia Romagna, sono individuate dalle seguenti sottozone: sottozona B 4.6 "Ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana con funzioni complesse"; sottozona G 4 "Aree per servizi - Verde pubblico piazze e spazi pedonali"; aree stradali di via dello Zuccherò, di via Bologna e di via Foro Boario; aree di sedime della attuale ferrovia Ferrara-Codigoro di futura dismissione e aree di sedime della ferrovia Ferrara-Rimini destinata al parziale interrimento della Metropolitana di Superficie. Oltre a questi spazi il piano comprende aree già edificate come gli insediamenti di via del Bove e di via Ravera;
- Che l'area oggetto d'intervento si trova nel quadrante sud della città compresa tra via Foro Boario e via dello Zuccherò e tra il sedime dell'attuale ferrovia Ferrara-Rimini e l'area verde retrostante la via Barlaam;
- Nel dettaglio i parametri urbanistici di tutto il Piano sono:

S.T.	267.971 mq.
S.F.	83.398 mq.
V collocato(*)	267.032 mc.
Standard dovuto (*)	56.629 mq.
Standard collocato (*)	167.496 mq.

(*) ad esclusione delle unità di intervento esistenti nn° 9, 10, 11.

- Che nella sottozona B 4.6, oltre all'ormai completata realizzazione dell'edificio "N" (5.861 mc.) ed al recupero e riuso delle originarie palazzine dell'ex Foro Boario (7.184 mc.) e della stazione di Porta Reno (6.600 mc.), sono previste consistenti quantità di nuove volumetrie, di cui la maggior parte in area Comunale e in area FER, con destinazioni prevalentemente commerciali, direzionali e residenziali;
 - Nel dettaglio i parametri urbanistici della sottozona B 4.6 sono:
- | | |
|-----------|-------------|
| S.T. | 97.287 mq. |
| S.F. | 43.169 mq. |
| V teorico | 243.218 mc. |

V collocato	243.217 mc.
Standard dovuto	53.472 mq.
Standard collocato	56.549 mq.

- Che nel dettaglio il progetto urbanistico comprende:
 - Edificio di testata sulla via Foro Boario (Q), con parcheggio interrato, ad uso abitativo e commerciale/direzionale. Si tratta di un edificio complesso costituito dal sovrapporsi di diverse tipologie, quella dell'edificio a blocco, quella dell'edificio in linea (a forma di circus) sovrastanti una piastra a destinazione extraresidenziale. Questo intervento è inoltre caratterizzato da un elemento a torre (11 piani) con l'intento di identificare/segnalare la nuova centralità del quartiere;
 - Edificio in linea (P) nell'area interna ad uso abitativo e direzionale;
 - Due edifici a corte (L e M) ad uso abitativo, nell'area a fianco la sede della scuola per geometri;
 - Una serie di edifici in linea (D, E, F, G, H e I) disposti a pettine lungo la viabilità di collegamento tra via Bologna e via dello Zuccherò; tali edifici ad uso abitativo, commerciale e direzionale sono caratterizzati da un'altezza minore finalizzata a mediare lo skyline dell'edificato esistente di via del Bove;
 - Tre nuovi complessi edilizi (A, B e C) da realizzarsi nell'area dell'attuale stazione ferroviaria, con parcheggi interrati, a destinazione abitativa e commerciale caratterizzati dalla presenza di attività extraresidenziali a piano terra che si affacciano su porticati, corti e piazze;
 - La riqualificazione e la valorizzazione degli edifici dell'ex Foro Boario (R1, R2 e R3);
 - La riqualificazione e valorizzazione dell'attuale stazione di Porta Reno (S);
 - Lo spostamento del distributore di carburanti dalla sede di via Bologna;
 - Una diversa soluzione viabilistica per la via Bologna nel tratto compreso tra via Foro Boario e via del Bove;
 - Il disimpegno dell'intero insediamento da una viabilità che, attraverso il collegamento tra la via dello Zuccherò e la via Nievo, permetterà di accedere direttamente dalla viabilità urbana principale alle nuove aree di riqualificazione;
 - La dismissione dell'attuale linea ferroviaria per Codigoro ed il parziale interrimento della linea ferroviaria Ferrara-Rimini che permetteranno la riconnessione del tessuto urbano e degli spazi pubblici adiacenti alle due linee, attualmente separati dalle barriere ferroviarie, individuando una rete di percorsi pedonali e ciclabili alternativi alla viabilità automobilistica;
- Che il piano adottato è stato depositato in libera visione al pubblico per 30 (trenta) giorni consecutivi a partire dal 16 Agosto 2007;

- Che dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune, sul BUR e sul quotidiano "La Nuova Ferrara" nella giornata del 16 Agosto 2007;
- Che nei trenta giorni di deposito, è pervenuta un'osservazione a nome Dott. Teodorico Nanni quale legale rappresentante della Società Hope S.r.l. con P.G. n° 86059 del 16 Ottobre 2007, società assegnataria dell'area della stazione di Porta Reno, ricompresa in sottozona B46;
- Che tale osservazione tende a modificare le NTA dello strumento urbanistico per:
 - a) Inserire tra gli usi ammissibili le attività commerciali U342-U343;
 - b) Prevedere che il costo del progetto delle opere di urbanizzazione, la cui redazione è affidata al primo soggetto interventore sia posto a carico, in quota parte, di tutti i soggetti volumetricamente interessati dalla sottozona B4.6;
 - c) Prevedere che la progettazione delle infrastrutture di carattere generale sia attivata prima del convenzionamento del 75% delle aree del piano;
 - d) Prevedere che la cessione anticipata delle aree del lotto 2.2a e 2.3a della tav. 6 non sia condizione irrinunciabile alla ripartizione in quota proporzionale alle volumetrie delle spese delle opere di urbanizzazione;
 - e) Prevedere che i costi di arredo ed urbanizzazione dell'estradosso del tunnel della metropolitana di superficie non siano posti in capo alla società Hope;
 - f) Prevedere che la polverizzazione delle attività commerciali al piano terra degli edifici sia sostituita dalla realizzazione di gallerie commerciali;
 - g) Prevedere che l'edificio complesso non sia caratterizzato da un insieme diversificato di funzioni ma possa avere ...” la identificabilità catastale da cielo a terra delle singole funzioni da svolgere”;
- Che in data 5 novembre 2007, si è svolta la Conferenza di Servizi preliminare per illustrare il progetto;
- Che nella Conferenza dei Servizi conclusiva del 14/12/2007, sono stati acquisiti i seguenti pareri degli Enti ed Aziende interessate: Servizio Mobilità Prot. 41713 del 13/12/2007, Servizio Infrastrutture del 14/12/2007, che si allegano, unitamente al Verbale, al presente provvedimento facendone parte integrante e sostanziale;
- Che successivamente sono pervenuti i seguenti pareri: Hera Prot. 25368 del 21/12/2007; Arpa-Ausl rispettivamente Prot. 1429 del 26/02/2008 e Prot. 17873 del 25/02/2008; Servizio Ambiente Prot. 41713 del 11/12/2007; Servizio Protezione Civile N.P. 11067 del 11/12/2007; Ufficio Verde N.P. 1910 3/03/2008; del Consorzio di Bonifica Valli di Vecchio Reno Prot. 5088 del 12/12/2007; Direzione Generale per i BB.CC. e Paesaggistici dell'Emilia -Romagna Prot. 108154 del 13/12/2007, che si allegano al presente provvedimento facendone parte integrante e sostanziale;
- Che rispetto ai pareri ed alle problematiche sollevate dai singoli Enti ed Aziende, preme qui evidenziare una piccola incongruenza tra il parere del Servizio Ambiente che chiede di definire in fase di progetto delle opere di urbanizzazione, quindi all'interno del perimetro del piano particolareggiato, un'area idonea a collocare

un'antenna di telefonia mobile, e quello dell'Ausl che, in considerazione dell'inquinamento elettromagnetico prevede sia l'ipotesi di ricollocarla nelle aree del piano particolareggiato che quella di rilocalizzarla altrove;

- Che in merito alle palazzine dell'ex Foro Boario la Soprintendenza, in data 18 giugno 2004, si è espressa dichiarandone l'interesse culturale ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004. La stessa Direzione Regionale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, in data 27 Giugno 2006, ha dichiarato il vincolo di interesse culturale all'edificio delle attuali Ferrovie Regionali, (edificio S) ed ha richiesto all'Amministrazione comunale di attivare una tutela urbanistica, relativamente al casello ferroviario posto a lato della via Bologna;
- Che la stessa Direzione Regionale con proprio parere Prot. 20672 del 13 Dicembre 2007 condivide le azioni di tutela messe in atto dallo strumento urbanistico;
- Che la Soprintendenza per i Beni architettonici e per il Paesaggio di Ravenna ha espresso in conferenza la necessità di verificare in fase attuativa, per l'edificio S vincolato con apposito decreto, anche le visuali prospettiche dalla via Foro Boario, per verificare se non sia meglio traslare le alberature previste dal fronte principale a quello laterale adiacente l'edificio T;
- Che il piano di cui trattasi in data 14 Luglio 2003 (P.G. n. 42937/03) aveva avuto l'approvazione di uno stralcio funzionale. In tale stralcio veniva previsto, per l'attuale lotto n° 1.6 edificio L, la possibilità di realizzare autorimesse interrato, nei limiti della legge 122/89 senza che queste venissero computate nel volume assegnato al lotto;
- Che tale norma veniva protratta sino all'approvazione dello strumento complessivo, perché non in contrasto con il nuovo piano particolareggiato;
- Che il 27 Aprile 2007 con Delibera di Giunta P.G. 19533, l'attuale lotto 1.6, veniva assegnato, in parte in proprietà ed in parte in diritto di superficie a:
 - Consorzio Servizi Urbani
 - Coop. Borgo Punta
 - Soc. Parco

per la realizzazione delle volumetrie previste dalle NTA dello strumento urbanistico, e che quindi si ritiene ora di dover mantenere tale previsione limitatamente al lotto 1.6 edificio L;

- Che in data 15 Aprile 2008, con P.G. 33195, viene presentata dalla Soc. Par.co un'osservazione tesa a modificare la distanza dell'edificio del lotto L dal confine posteriore da 10 ml. A 5 ml., in considerazione della presenza in adiacenza al confine di proprietà, di una vasta area verde di oltre 40 ml. di larghezza che si estende per oltre 400 ml.;
- Che in data 13.02.08 è entrato in vigore il D.Lgs. n° 4, correttivo della parte seconda del D.Lgs. 3 Aprile 2006 n° 152 recante norme in materia ambientale;
- Che in adeguamento alle previsioni di tale decreto, a conclusione della Conferenza dei Servizi, si è proceduto alla elaborazione del Rapporto Ambientale, che

unitamente agli elaborati costitutivi dello strumento urbanistico è stato depositato per 30 gg. consecutivi a far data dal 21 Maggio 2008;

- Che dell'avvenuto deposito è stata data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune, nonché mediante pubblicazione sul BUR e sul quotidiano il Resto del Carlino nella giornata del 21 Maggio 2008;
- Che nel periodo di deposito e nei successivi 30 gg. non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni;
- Che pertanto in data 25 Luglio 2008, con P.G. n° 65081, il Rapporto Ambientale veniva inviato al Servizio Politiche della Sostenibilità dell'Amministrazione provinciale per il parere dovuto ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. n° 4/2008 e della L.R. 9/08 in merito alla Valutazione Ambientale Strategica;
- Che in data 16 Settembre 2008, con delibera di Giunta Provinciale n° 273, Protocollo 77623, dichiarata immediatamente eseguibile, l'Amministrazione Provinciale esprime parere positivo in merito alla sostenibilità ambientale del piano segnalando al Comune le seguenti considerazioni:
 1. Che nell'ambito della valutazione previsionale di impatto acustico che verrà redatta in una fase successiva per le diverse porzioni da attuare, dovranno essere valutati gli eventuali interventi necessari alla mitigazione dell'impatto acustico, anche in coerenza con la zonizzazione acustica comunale vigente in quel momento; sarà poi cura del Comune di Ferrara verificare la realizzazione da parte dei soggetti attuatori degli interventi di mitigazione dell'impatto acustico valutati necessari;
 2. Che si ribadisce la necessità di effettuare per l'intera area del Piano una indagine ambientale ai sensi della Parte IV Titolo V del D.Lgs. 152/06, ai fini di accertare eventuali situazioni di contaminazione delle acque e dei suoli, in particolare per l'area del distributore di carburante e del sedime della ferrovia come indicato nello schema di convenzione (art. 3 bis);
 3. Che in riferimento all'esito delle indagini di cui al punto precedente dovranno essere correttamente smaltite le acque di aggettamento ed i terreni di risulta derivanti in particolare dalla realizzazione dei volumi interrati;
 4. Che si ritiene necessario che il Comune in qualità di soggetto proponente il Piano, si faccia promotore affinché venga realizzata la completa integrazione del servizio di trasporto pubblico (TPL) all'interno dell'intero comparto, ed in particolare fra la modalità su ferro e la modalità su gomma; si ritiene inoltre fondamentale ai fini della mitigazione dell'impatto indotto dalla nuova urbanizzazione, completare quanto prima possibile la rete dei percorsi ciclabili, provvedendo alla realizzazione di aree per la sosta dei cicli in prossimità delle stazioni della metropolitana di superficie;
 5. Che in relazione alla massimizzazione del controllo del fenomeno dell'isola di calore, si ritiene necessario che le aree destinate a verde in dotazione al Piano vengano organizzati in modo da minimizzare le aree a ridotta permeabilità o impermeabili, a favore di aree verdi anche sopraelevate (tetti verdi), valutando inoltre la possibilità di raccogliere le acque meteoriche al fine di un loro recupero per i diversi usi possibili ed un risparmio di acqua potabile;

- Che il presente strumento urbanistico è sottoposto all'applicazione dei disposti della Delibera di Consiglio Comunale P.G. 6201 del 12 Febbraio 2007, di recupero di spese di progettazione urbanistica, indagini ed incentivi L. 109/94, per la redazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica;
- Che l'importo di cui sopra verrà indicato nella convenzione di attuazione degli interventi;
- Che il presente piano attuativo non possiede le caratteristiche di cui all'art. 9 - comma 1 - L.R. 31 del 25/11/2002;
- Che il piano particolareggiato in oggetto non è in contrasto con il PSC adottato in data 14 settembre 2007 con prot. 48352;

Visti il pareri favorevoli espressi della Commissione di Qualità in data 07/06/2007 e relativamente ai contenuti delle controdeduzioni all'osservazione Soc. Hope in data 07/02/2008 e ai contenuti delle controdeduzione all'osservazione della Soc. Par.co in data 17/04/2008 espressi nel deliberato;

Visto i pareri favorevoli espressi dalla Circostrizione Via Bologna in data 31/05/2007 e, relativamente ai contenuti delle controdeduzioni all'osservazione della Soc. Hope, in data 22/02/2008 e, relativamente ai contenuti delle controdeduzioni all'osservazione della Soc Parco in data 31/7/2008, espressi nel deliberato;

Visto il parere positivo dell'U.O.P.C. Geologico e Protezione Civile della Provincia di Ferrara espresso in data 24 Gennaio 2008 Prot .Provincia di Ferrara n° 5629/08;

Vista la L.R. 47/78, e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.R. 20/2000, e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.109/94 , e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.M. 14/9/2005 "Norme Tecniche per le costruzioni";

Visto il D.Lgs. 152/06 Norme in materia ambientale;

Visto il D.Lgs. 4/08 Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del Decreto 152/06;

Visti i pareri favorevoli espressi da Responsabile dell'Unità Organizzativa Progettazione, in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 D.Lgs. 267/2000);

Sentite la Giunta Comunale e la 3^a Commissione Consiliare;

DELIBERA

- Di controdedurre all'osservazione pervenuta da parte del Dott. Teodorico Nanni in qualità di legale rappresentante della Società Hope S.r.l., società assegnataria dell'area della stazione di Porta Reno, di cui in premessa detto, P.G. 86059 del 16 Ottobre 2007 nel seguente modo:
 - a) Confermando le previsioni di unità commerciali di piccola dimensione al piano terra degli edifici che si affacciano sulle piazze e sugli spazi pubblici e quindi rigettando questa proposta dell'osservazione.

Questo in aderenza al principio enunciato dallo strumento urbanistico di ricercare una pluralità di funzioni in grado di caratterizzare la centralità di tali spazi, senza ricorrere alle grandi superfici d'uso che oltre a determinare impatti pesanti sul sistema della mobilità, avrebbero anche comportato la riadozione dello strumento urbanistico perché non più conforme al PRG vigente.

- b) Accogliendo la proposta di ripartire in proporzione al volume edificabile anche i costi del progetto delle opere di urbanizzazione, perché tale proposta è coerente con la ricerca di una qualità omogenea in tutto il comparto B4.6, e quindi è corretta la conseguente ripartizione dei costi, progettuali e realizzativi.
- c) Accogliendo parzialmente la parte di osservazione, e quindi riducendo la percentuale di aree convenzionate necessarie ad avviare la procedura di realizzazione delle opere di competenza comunale, dal 75 al 55%, perché si dà atto che il convenzionamento di oltre la metà delle aree del comparto sia una dimensione ragionevole e sufficiente per avviare l'iter di progettazione ed attuazione delle opere di competenza comunale.
- d) Accogliendo parzialmente la parte di osservazione, ribadendo che la cessione anticipata delle aree dei lotti 2.2a e 2.3a della Tav. 6, rimane condizione irrinunciabile alla ripartizione in quota proporzionale alle volumetrie delle spese delle opere di urbanizzazione, ma traslando il termine previsto all'art. 4 comma 7 delle NTA, che non sarà più la data di approvazione dello strumento urbanistico, bensì la data di presentazione del primo stralcio di intervento della sottozona B4.6. Questo perché la mancata cessione anticipata delle aree sopracitate rende più complesso e gravoso l'attuazione di una parte della sottozona B4.6 e quindi non permetterebbe comunque di ottenere quella omogeneità di qualità delle opere e dei costi relativi che il piano persegue.
- e) Viene accolta l'osservazione, ribadendo che tali costi non erano posti dal piano urbanistico a carico della soc Hope, ma che comunque per maggior chiarezza verranno integrate le Nta specificando tale concetto.
- f) Rigettando la soluzione d'uso proposta per l'edificio complesso Q, perché il prevedere che un edificio debba avere la stessa unità d'uso da cielo a terra, è proprio il risultato opposto a quello che si vuole ottenere con lo strumento urbanistico in oggetto, che al contrario, auspica la massima mixité all'interno degli edifici, assumendo il principio che l'integrazione di usi diversi rende più urbana e più sicura la vita degli spazi che a tutte le ore del giorno e della sera hanno ampie fasce di frequentazione e di uso.
- Di controdedurre all'osservazione fuori termine presentata dalla Soc. Par.co, P.G. 33195 del 15 Aprile 2008, di cui in premessa detto, accogliendola integralmente, modificando la distanza dell'edificio del lotto L dal confine posteriore da 10 ml. a 5 ml., in considerazione della presenza in adiacenza al confine di proprietà, di una vasta area verde di oltre 40 ml. di larghezza che si estende per oltre 400 ml.;
- Di dare atto che a seguito dell'accoglimento parziale e totale delle osservazioni, nei termini sopradescritti, verranno conseguentemente modificate le NTA dello strumento urbanistico che chiameremo controdedotte e la Tav 8 -Progetto-Elaborato controdedotto - Elementi progettuali vincolanti;
- Di dare atto che in fase di progetto delle opere di urbanizzazione andrà approfondita e verificata la collocazione prescelta per l'antenna di telefonia mobile garantendo

comunque un armonico inserimento dell'oggetto "antenna" con il contesto ambientale, paesaggistico ed architettonico;

- Di dare atto che limitatamente al lotto n° 1.6 edificio L, verrà fatta salva, per i motivi esposti in premessa, la possibilità di realizzare autorimesse interrato, nei limiti della legge 122/89 senza che queste vengano computate nel volume assegnato al lotto;
- Di dare atto che in fase di progetto delle opere di urbanizzazione andrà verificata, per l'edificio S, in qualità di bene di interesse culturale, anche la visuale prospettica dalla via Foro Boario;
- Di dare atto che in fase di progetto delle opere di urbanizzazione andrà precisato l'utilizzo fisico-funzionale del casello ferroviario, in considerazione della sua collocazione all'interno della vasta area di disimpegno viabilistico, posta lungo la via Bologna e che, delle relative scelte progettuali, andranno informate sia la Soprintendenza ai Beni architettonici e per il Paesaggio che la Direzione regionale per i beni Culturali e Paesaggistici;
- Di dare atto che in fase di progetto delle opere di urbanizzazione andranno redatte le relazioni di clima acustico e di caratterizzazione dei suoli ed andranno rispettate tutte le prescrizioni degli enti e dalle aziende competenti espressi nella Conferenza conclusiva dei servizi del 14 Dicembre 2007 e nelle Note, di cui in premessa ed allegate alla presente delibera facendone parte integrante e sostanziale, nonché delle prescrizioni del Rapporto Ambientale Tav H – Valsat e della Tav. E - Relazione di analisi del sito;
- Di dare atto che in fase di progetto delle opere di urbanizzazione andranno rispettate le valutazioni puntuali espresse dall'Amministrazione Provinciale in merito alla sostenibilità dello strumento urbanistico, valutazioni espresse con delibera di Giunta provinciale n. 273 del 16 Settembre 2008 (prot. 77623) allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, motivatamente accolte, come riportato nella DICHIARAZIONE DI SINTESI, allegata anch'essa quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- Di dare atto che le azioni di monitoraggio da porre in essere sono quelle descritte nel capitolo IV "Valutazioni degli effetti sull'ambiente", dell'elaborato H - Rapporto Ambientale – Valsat del Piano Particolareggiato dove sono stati individuati, ove ritenuto pertinente, gli indicatori ambientali utili per la successiva fase di monitoraggio del piano in relazione ad alcune componenti ambientali quali:

- **Aria** (paragrafo 4.1.1)

Non ritenendo necessario prevedere un monitoraggio specifico all'interno dell'area soggetta a piano particolareggiato ma facendo riferimento al monitoraggio effettuato dalla centralina dell'ARPA presente in via Bologna per il rilievo degli inquinanti gassosi (CO e NO₂) eventualmente implementata da altre centraline previste per il monitoraggio del PSC;

- **Acque superficiali e acque sotterranee** (paragrafo 4.1.2)

In fase di redazione del progetto delle opere di urbanizzazione, nell'ipotesi eventuale di scaricare le acque meteoriche durante gli eventi eccezionali direttamente nel Po di Volano si dovrà prevedere contestualmente un monitoraggio

del fiume a valle dello scarico, al fine di verificare se vi sarà un peggioramento sensibile dello stato ambientale del fiume e/o, più in generale, il superamento rispetto dei limiti di legge previsti;

• **Risorse Energetiche** (paragrafo 4.1.7.3)

Data la volontà di realizzare complessi edilizi nel rispetto dei principi di bioarchitettura e architettura sostenibile sarà previsto il monitoraggio del consumo di energia da parte degli edifici residenziali; in particolare saranno da verificare annualmente i limiti di prestazione energetica riportati nella scheda progetto per la climatizzazione estiva e invernale, in rapporto a quelli prescritti dalla Normativa Nazionale e dal Regolamento Edilizio comunale;

- Di dare atto che il presente piano attuativo non possiede le caratteristiche di cui all'art. 9 comma 1 L.R.31 del 25/11/2002;
- Di approvare pertanto il Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica Sottozona B4.6 Foro Boario di cui in premessa, in conformità ai seguenti elaborati;

Tav. A Relazione storica

Tav. B

Tav. C Relazione geologica e geotecnica

Tav. D Relazione illustrativa e finanziaria

Tav. E

Tav. F Norme Tecniche di Attuazione -controdedotte- - con estratto delle NTA

Tav. G Relazione di analisi del sito

Tav. H

Elenco delle ditte proprietarie

Documentazione Fotografica

Valsat

Tav. 1 Planimetria Catastale - Stralcio di P.R.G. - Stralcio C.T.R

Tav. 2 Rilievo planimetrico e sezioni

Tav. 3 Planimetria generale di inquadramento con individuazione dei percorsi esistenti e di progetto

Tav. 4 Planimetria di progetto ed elenco delle Ditte Proprietarie

Tav. 5 Progetto: Zonizzazione – Unità minime di intervento – Destinazioni d'uso – Parametri urbanistici

Tav. 6 Progetto: Zonizzazione – Unità minime di intervento – Standard

Tav. 7 Progetto: Sottozona B 4.6 - Volumetrie di diritto e volumetrie collocate

Tav. 8 Progetto: Tavola controdedotta -Elementi progettuali vincolanti

Tav. 9 Progetto: Planimetria Descrittiva - Pianta coperture e sezioni

Tav. 10 Progetto : Planimetria Descrittiva - Schema parcheggi interrati - Pianta piano terra, pianta piano interrato

- Tav. 11 Progetto: Unità di intervento U5 – Pista ciclabile
- Tav. 12 Progetto: Unità di intervento 8 – Progetto Aree Metropolitana di superficie
- Tav. 13 Progetto: Unità di intervento 1.4 – edificio polifunzionale Q – proposte progettuali esemplificative
- Tav. 14 Progetto: Planivolumetrico e viste prospettiche
- Tav. 15 Progetto: Reti Tecnologiche – Schemi

Bozza di Convenzione

- Di dare atto che il presente strumento urbanistico è sottoposto all'applicazione dei disposti della delibera di Consiglio Comunale P.G. n. 6201 del 12 Febbraio 2007 di "Recupero spese di progettazione urbanistica, per la redazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica. Integrazione 2007";
- Di dare atto che l'importo di cui sopra verrà indicato nella convenzione di attuazione degli interventi;
- Di dare atto che ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 4/08, l'atto di approvazione del Piano dovrà essere pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna con l'indicazione della sede ove si possa prendere visione degli elaborati del Piano, del parere motivato espresso dall'autorità competente e della dichiarazione di sintesi approvata contestualmente all'approvazione del Piano da parte dell'autorità procedente;
- Di trasmettere, dopo l'approvazione, lo strumento urbanistico all'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 3 comma 4 della L.R. 46/88 e successive modifiche;
- Di dare atto che il responsabile del procedimento è l'Arch. Paolo Perelli, responsabile dell'Unità Organizzativa Progettazione Urbanistica.

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

CONSIGLIERI PRESENTI:	N° 28	
CONSIGLIERI VOTANTI:	N° 28	
VOTI FAVOREVOLI:	N° 22	
VOTI CONTRARI:	N° 6	(Cons.ri De Anna, Masotti, Orsatti, Perazzolo, Saini e Zardi)
ASTENUTI:	N° --	

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

Rientrano i Cons.ri Brandani, Diolaiti, Malaguti e Pierpaoli. Escono i Cons.ri Kiwan e Saini - PRESENTI: N° 30



COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità
Dipartimento del Territorio
Unità Organizzativa Progettazione

PG. 8552/08

OGGETTO: APPROVAZIONE_ Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, sottozona B4.6 - Foro Boario

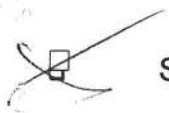
PARERE DI REGOLARITA' TECNICA ART.49 D. Lgs.267 DEL 18/08/2000
Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE
(Indicare Nome-Cognome-Qualifica)

data 19/09/08

..... Stella

PARERE DI RESPONSABILITA' CONTABILE ART. 49 D. Lgs.267 DEL 18/08/2000



Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile

☐ Preso nota agli effetti delle registrazioni contabili per il rendiconto patrimoniale

IL RAGIONIERE CAPO
(Nome – Cognome)

data 22/9/08

..... Reppa



COMUNE DI FERRARA

Certifico che il presente atto è stato
pubblicato all' Albo Pretorio di questo
Comune dal **17 NOV. 2008**
al **2 DIC. 2008**

A forma e per gli effetti di legge Art. 140 b. PC
Ferrara, li **3 DIC. 2008**

IL MESSO COMUNALE

F.to: SAVINI PROF. ROMEO
F.to: FINARDI DR. ROBERTO

- PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE
- SEGRETARIO GENERALE

PUBBLICAZIONE

Per copia conforme ad uso amministrativo.

Il sottoscritto Segretario certifica che la presente copia di deliberazione è stata oggi pubblicata mediante affissione all'Albo di questo Comune e rimarrà in pubblicazione per 15 gg. consecutivi (Art. 124 - comma 1 - D.Lgs. 18/8/2000, n° 267).

Ferrara,

IL SEGRETARIO GENERALE

- 11 OTT. 2008**
- ☐ Da inoltrare al Difensore Civico Comunale per il controllo preventivo di legittimità a richiesta di almeno 1/4 dei Consiglieri Comunali (art. 127 - commi 1 e 2 - D.Lgs. 18/8/2000, n° 267).
 - ☐ Il termine di esecutività è interrotto in relazione all'attivazione della procedura di controllo ai sensi dell'art. 127, D.Lgs. 18/8/2000, n° 267.

Ferrara,

IL SEGRETARIO GENERALE

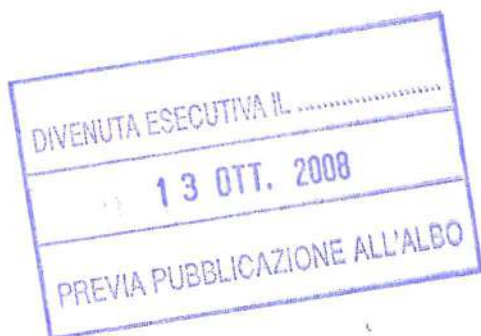
A seguito delle osservazioni del Difensore Civico Comunale

- ☐ Modificato con atto N° _____ del _____
- ☐ Confermato con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei componenti il Consiglio: Atto N° _____ del _____

Ferrara,

IL SEGRETARIO GENERALE

Eseguita l'annotazione sul verbale originale delle deliberazioni
L'incaricato



La presente deliberazione è esecutiva ai sensi di legge:

- ☒ per decorrenza del 10° giorno dalla pubblicazione all'Albo (art. 134 - comma 3 - D.Lgs. 18/8/2000, n° 267)
- ☐ in quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 - comma 4 - D.Lgs. 18/8/2000, n° 267)
- ☐ per decorrenza del termine di legge dalla ricezione da parte del Difensore Civico Comunale (art. 127 - comma 2 - D.Lgs. 18/8/2000, n° 267)
- ☐ in relazione alla comunicazione del Difensore Civico Comunale di non avere riscontrato vizi di legittimità (art. 127 - comma 2 - D.Lgs. 18/8/2000, n° 267)
- ☐ Difensore Civico Com.le n° _____ del _____

Visti gli atti, la presente deliberazione viene inviata agli uffici per l'attuazione.

Ferrara,

13 OTT. 2008

IL SEGRETARIO GENERALE

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 mq..... in località , contraddistinta al NCT del Comune di Ferrara alla partita... Foglio.... mapp..... confinante:

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

ARTICOLO 2

Il progetto verrà realizzato sulla base, ed in piena ed esatta conformità, degli elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Consiglio Comunale P.G. del e di seguito elencati:

- TAV. B-
- TAV. C-
- TAV. D-
- TAV. D.1-
- TAV. 1-
- TAV. 2-
- TAV. 3-
- TAV. 4-
- TAV. 5-
- TAV. 6-

Tali elaborati firmati dalle parti, si allegano al presente atto perchè ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto.

ARTICOLO 3

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

Inoltre, le opere medesime dovranno essere realizzate in ottemperanza alle seguenti prescrizioni che si allegano al presente atto perchè ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto: Servizio Infrastrutture PG. ; Servizio Mobilità Prot. del ,Ufficio verde Prot. , Hera

ARTICOLO 3 BIS

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente Convenzione, assume l'obbligo di eliminare tutte le eventuali situazioni di contaminazione dei suoli, secondo quanto previsto dal D.Lgs.n.152 del 3 aprile 2006 e s.m.i., ed in particolare dalla Parte IV, Titolo V, rubricato "Bonifica dei siti contaminati".

Unitamente alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore dovrà presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver accertato il superamento del livello delle concentrazioni soglia di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D.Lgs.n.152/06.

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 particolareggiato. Qualora sia noto che l'area oggetto di intervento è stata sede di attività produttive specifiche, il soggetto attuatore dovrà produrre apposita relazione storica esaustiva.

In base alle informazioni assunte, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere, anche su parere preventivo dell'A.R.P.A., una prima griglia di interventi di campionamento e analisi per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del

D.Lgs n.152/06, 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 con A.R.P.A. Gli esiti delle analisi dovranno essere comunicati all'A.R.P.A.

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.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 di cui all'art.242 e ss. del D.Lgs.n.152/06, prima dell'inizio lavori.

In tal caso, il soggetto attuatore, non appena accertato il superamento od il pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione, procederà alla comunicazione di cui agli artt.242 e 245 del D.Lgs.n.152/06, assumendo integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

Le successive procedure per gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito si svolgeranno secondo quanto previsto dalla Parte IV, Titolo V del D.Lgs.n.152/06.

Sono integralmente a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto.

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

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.

Qualora il soggetto attuatore rilevi il superamento o il pericolo concreto e attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) dovrà darne immediata comunicazione alle autorità competenti e attuare tutti gli interventi necessari, nei termini e secondo le modalità di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs.n.152/06.

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

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

In ogni caso i lavori sui suoli contaminati dovranno essere eseguiti in modo tale da non pregiudicare gli interventi di bonifica e di ripristino ambientale.

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire, 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.

Nel caso in cui gli interventi siano soggetti alla denuncia di inizio attività (D.I.A.), l'Amministrazione Comunale potrà vietare l'inizio ovvero la prosecuzione dell'attività stessa, qualora gli interventi appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della denuncia o successivamente, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tale da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazione soglia di contaminazione di cui al D.Lgs.n.152/06.

L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico del soggetto attuatore comporterà la risoluzione della presente convenzione ai sensi dell'art.9 , ultimo comma, 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 4

La data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria 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.

Durante l'esecuzione dei lavori stradali e prima della realizzazione dei manti bituminosi, il soggetto attuatore dovrà chiedere al Comune di Ferrara - Settore Opere Pubbliche - collaudo parziale per le opere stradali da effettuarsi in loco mediante saggi, così pure dicasi per gli strati bituminosi fornendo la dovuta assistenza.

La manutenzione delle opere eseguite dovrà essere perfetta e continua a cure e spese del soggetto attuatore, sollevando l'Amm.ne Com.le da ogni eventuale responsabilità per eventuali incidenti che dovessero verificarsi sino a che dette opere non verranno assunte in carico dall'Amm.ne Com.le, con apposito atto deliberativo.

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.

Per le visite di collaudo finale il soggetto attuatore dovrà presentare al Comune di Ferrara - Settore Opere Pubbliche, nonché a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici, apposita domanda corredata da disegni quotati eseguiti planimetricamente in scala non superiore all'1:500, ed altimetricamente in scala superiore all'1:100, delle strade, marciapiedi, fognature, reti distributrici gas, acqua, Enel, Telecom, debitamente firmati dal Direttore dei Lavori, Impresa costruttrice e committente.

L'apertura al traffico delle strade di lottizzazione potrà avvenire solo dopo l'emissione dell'apposita Ordinanza Sindacale che verrà emanata entro 3 mesi dalla cessione al Comune delle strade; sino a tale termine dovrà essere mantenuta segnaletica visibile con la dicitura STRADA PRIVATA; la richiesta di apertura al traffico dovrà essere inoltrata esclusivamente dopo che le opere stradali avranno ottenuto collaudo definitivo con esito favorevole e ad avvenuta cessione al Comune.

ARTICOLO 5

Il soggetto attuatore si obbliga per sè 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, di cui al precedente art.2 e in particolare:

- Strade e marciapiedi mq.
- Verde Pubblico mq.
- Parcheggi Pubblici mq.

Qualora lo standard pubblico fosse individuato nello spazio sovrastante una qualsiasi costruzione privata insistente nel sottosuolo (es. autorimesse interrato) il soggetto attuatore, dovrà obbligatoriamente asservire lo stesso all'uso pubblico, in luogo della cessione gratuita al Comune, con le relative opere di urbanizzazione, assumendo altresì a proprio carico l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile su cui verrà costituita servitù di uso pubblico.

Le cessioni e/o asservimenti contemplati nel presente articolo saranno regolati da appositi atti notarili entro un anno dalla stipula della presente convenzione. In essi i relativi immobili dovranno risultare individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini che andranno allegati agli atti medesimi. Inoltre, al fine di ottenere la volturazione delle utenze, sarà cura del rogante trasmettere, se necessario, entro sei mesi dalla stipulazione della cessione, copia degli atti al Consorzio di Bonifica territorialmente competente.

ARTICOLO 6

Il soggetto attuatore si obbliga per sè e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ad ultimarli entro i termini stabiliti in detto permesso e comunque entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

Il collaudo delle opere verrà effettuato a cura del Settore Opere Pubbliche del Comune entro 6 mesi dalla data di ultimazione lavori.

La data di ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata al Comune di Ferrara dal soggetto attuatore che assumerà in carico le spese di collaudo.

Le opere di urbanizzazione, una volta completate e collaudate, accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune di Ferrara, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art.934 del Cod.Civ.

Ai sensi e per gli effetti degli artt.936 e 937 del Cod. Civ., il soggetto attuatore dichiara di rinunciare, come in effetti rinunciano per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a qualsivoglia richiesta o pretesa nei confronti dell'Amministrazione Comunale, così come pure si obbliga a tenerla sollevata da analoghe richieste o pretese da parte di terzi.

Il soggetto attuatore si obbliga, inoltre, a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione come sopra realizzate, fino a quando tali beni non saranno assunti in carico all'Amministrazione Comunale con provvedimento da adottarsi entro 6 (sei) mesi dall'avvenuto collaudo.

Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

ARTICOLO 7

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

Visto l'art.15.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile lorda ai sensi del D.M. n° 801/77, nonché l'elaborato "Dimensionamento" stesso in cui viene quantificata detta superficie ripartita per ogni singolo lotto, gli Oneri dovuti, in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammontano complessivamente ad € .

Si precisa che l'importo complessivo determinato, pari ad € , è dovuto da parte del Lottizzatore per il 30%, in conformità alle disposizioni previste dalla Delibera Comunale 18498/98, per così , come sotto ripartiti:

Lotto A/1	Dest.	Mq.	1
Lotto A/2	"	"	"
Lotto A/3	"	"	"
Lotto A/4	"	"	"

Detto importo unitamente alle spese di progettazione del piano particolareggiato, di cui alla Legge 109/94, per un importo pari ad € determinato dal Servizio Progettazione Urbanistica, dovrà essere versato al momento della stipula della Convenzione.

Si precisa ulteriormente che sui Permessi di Costruire o DIA che successivamente verranno presentati verranno calcolati gli oneri vigenti al momento della relativa presentazione decurtando gli importi sopra riportati, per complessivi €

Le parti danno atto che la somma di euro , è stata versata prima d'ora dal soggetto attuatore presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n°. del .

Si intende che i singoli permessi di costruire saranno rilasciati liberi dalla 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 legge 28.1.1977, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni, graverà sul richiedente i permessi di costruire.

I permessi per la costruzione degli edifici previsti dallo stralcio attuativo non potranno essere rilasciati prima del rilascio dei permessi relativi alle opere di urbanizzazione che servono i rispettivi 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 abitabilità 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 dallo stralcio attuativo dovrà essere iniziata entro 1 anno dal rilascio delle singole concessioni e tutti gli edifici ultimati entro 10 anni dalla stipulazione della presente convenzione.

ARTICOLO 8

Il soggetto attuatore, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere previste dallo stralcio attuativo di piano, costituirà a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio dei permessi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, una fideiussione (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 competenti.

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 fideiussione 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 fideiussione 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 però 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 ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore della fideiussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

ARTICOLO 9

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere stabiliti nella presente convenzione, 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.

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.

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

Il soggetto attuatore si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti 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. L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione nonchè 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 Cod.Civ.

ARTICOLO 11

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

ARTICOLO 12

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

ARTICOLO 13

Le spese tutte del presente atto e sue conseguenziali, 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.