



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



# ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 25.10.2016

**Deliberazione n. GC-2016-560**

Prot. Gen. n. PG-2016-121059

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2016-593

Sono intervenuti i Signori:

<b>Tiziano Tagliani</b>	<b>Sindaco</b>
<b>Massimo Maisto</b>	<b>Vice Sindaco</b>
<b>Vaccari Luca</b>	<b>Assessore</b>
<b>Ferri Caterina</b>	<b>Assessore</b>
<b>Merli Simone</b>	<b>Assessore</b>
<b>Roberta Fusari</b>	<b>Assessore</b>
<b>Serra Roberto</b>	<b>Assessore</b>
<b>Chiara Sapigni</b>	<b>Assessore</b>
<b>Aldo Modonesi</b>	<b>Assessore</b>
<b>Felletti Annalisa</b>	<b>Assessore</b>

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

--	--

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

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

## Oggetto

**APPROVAZIONE VARIANTE NORMATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA P.G. 13369/2005 RELATIVO A UN'AREA SITA IN FERRARA, LOCALITÀ TORRE FOSSA, CLASSIFICATA DAL PRG SOTTOZONA C2, VIA BASSA VIA ALBERTO PISA.**

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

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE NORMATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA P.G. 13369/2005 RELATIVO A UN'AREA SITA IN FERRARA, LOCALITÀ TORRE FOSSA, CLASSIFICATA DAL PRG SOTTOZONA C2, VIA BASSA – VIA ALBERTO PISA.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO:

che con deliberazione di Consiglio Comunale PG 13369/2005 del 24/07/2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata presentato dalla Ditta Brugiavini Silvia e Brugiavini Stefano, relativo a un'area sita in Ferrara, località Torre Fossa, classificata dal PRG sottozona C2, via Bassa – Via Alberto Pisa, in attuazione dell'ambito definito dalla scheda progetto di PRG 2B/59;

che in data 14/05/2008, con atto Notaio Magnani Alberto, n. 39137/21536, registrato a Ferrara il 20/05/2008 al n° 4653 e trascritto a Ferrara il 21/05/2008 al n. 10877/6392 è stata stipulata la convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata PG 13369/2005 del 24/07/2007, tra il Comune di Ferrara, sig.ra Brugiavini Silvia e sig. Brugiavini Stefano;

che il sig. Brugiavini Stefano in quanto soggetto attuatore ha assunto in toto gli obblighi nascenti dalla suddetta convenzione e la sig.ra Brugiavini Silvia è intervenuta in qualità di comproprietaria dell'area interessata dal Piano particolareggiato senza assumere l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione, obbligo assunto dal sig. Brugiavini Stefano;

che in data 15/09/2009 PG. 67209/07 PR. 4027/07 è stato rilasciato a Brugiavini Silvia e Brugiavini Stefano, il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione al P.P.i.P.;

che in data 16/09/2010 è stata presentata comunicazione di inizio lavori PG. 81291/2010;

che a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione, è stata depositata garanzia fidejussoria rilasciata da City Insurance S.A. in data 31/07/2009 n. RO 012348, con Appendice n. 01 in data 20.07.2009 e Appendice n. 02 del 01.09.2009, per l'importo di € 833.104,00;

che da una verifica presso l'IVASS (Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo) risulta che con provvedimenti in data 02/07/2012 n. 2988 e in data 03.03.2014 e comunicato in data 20.04.2016 lo stesso istituto, ha disposto e confermato nei confronti di Societatea de Asigurare Reasigurare City Insurance S.A. (in breve, City Insurance) il divieto di assunzione di nuovi affari, sul territorio della Repubblica Italiana, con effetto immediato ai sensi dell'art. 193, comma 4, del Codice delle assicurazioni;

che in data 14/05/2008 con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alberto Magnani rep. 39138/21537 e registrato a Ferrara il 27.05.2008 i signori Brugiavini Stefano e Brugiavini Silvia hanno venduto al Signor Venturoli Ivano, residente a Torre Fossa via G. Fabbri n. 683, la piena proprietà del terreno censito al Fg 254 mappali 283-290-291-292-293-294-295-296, nonché la comproprietà del terreno censito al foglio 254 mappali 287-285;

che nell'atto di compravendita sopracitato i signori Venturoli Ivano e Brugiavini Stefano si sono obbligati ad eseguire congiuntamente le opere di urbanizzazione previste nella convenzione rep. N. 39137/21536, per l'attuazione del piano particolareggiato di cui all'oggetto;

che in data 15 maggio 2014 con PG. 40998/ PR. 1403 è pervenuta da parte dei soggetti attuatori Venturoli Ivano e Brugiavini Stefano, richiesta di proroga del termine di fine lavori relativi al permesso di costruire per le OO.UU P.G. 67209/07 P.R. 4027/07 e che in virtù dell'art. 15 della Legge regionale 21 dicembre 2012, n. 16 "*Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012*", è stata concessa una proroga di tale termine fino al 16/09/2014, pertanto il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione risulta decaduto di validità dal suddetto termine;

che il piano particolareggiato originario prevedeva un intervento a destinazione residenziale, interessando una superficie territoriale pari a mq 22.585, superficie fondiaria di mq. 9.729, volume edificabile di mc 19.670, verde pubblico mq 7.626, parcheggi pubblici pari a mq 1.431, strade e marciapiedi di mq 3.799;

che in data 11/08/2015 è stata presentata istanza PG 83133/15 P.R.2326/15 del 11/08/2015 per l'approvazione di variante normativa al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata di cui alla delibera C.C. PG 13369/2005 del 24/07/2007, presentata dai seguenti soggetti attuatori:

- Impresa Edile Venturoli Ivano di Venturoli Ivano C.F. VNTVNI47R13D548B, residente in via Fabbri 683, proprietario dei seguenti mappali contraddistinti al CU/CT foglio 254: 283,290,291,292,294,295,296; comproprietario dei seguenti mappali contraddistinti al CU/CT foglio 254, mapp 285, 304 (Brugiavini Stefano - Brugiavini Silvia - Venturoli),

- Brugiavini Stefano C.F. BRGSFN57A22D548N residente in via Chiesa 21 comproprietario dei seguenti mappali contraddistinti al CU/CT foglio 254 map. 289 (Brugiavini Stefano - Brugiavini Silvia) mapp 285, 304 (Brugiavini Stefano - Brugiavini Silvia - Venturoli);

sottoscritta dai seguenti proprietari di immobili all'interno del lotto 10 che intervengono nella presente variante non come soggetti attuatori;

- Andreotti Enrica/Paoluzzi Marco comproprietari del fabbricato censito al C.F. foglio 254 mapp. 306 sub. 4,8,13;

- Marchetto Arianna/Passarella Michele comproprietari del fabbricato censito al C.F. foglio 254 mapp. 306 sub. 3,7,12;

- Andreotti Giampaolo/Zaccaria Laura comproprietari del fabbricato censito al C.F. foglio 254 mapp. 306 sub. 2,6,11;

Pinotti Sergio/Vitali Valeria comproprietari del fabbricato censito al C.F. foglio 254 mapp. 306 sub. 1,5,10;

che il sig. Guirri Tommaso, in qualità di proprietario dell'area censita al Fg. 254 mapp. 301 e comproprietario dell'area censita al mapp. 303, i sigg.ri Finardi Orazio e Grisanti Ersilde proprietari dell'area censita al Fg. 254 mapp. 300, hanno sottoscritto l'istanza PG 83133/15 P.R.2326/15 del 11/08/2015 in quanto proprietari di aree situate all'interno del perimetro del Piano, ma non intervengono nell'ambito della presente variante come soggetti attuatori non assumendo obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, obbligo assunto dai sigg.ri Venturoli Ivano e Brugiavini Stefano;

che la signora Brugiavini Silvia ha sottoscritto l'istanza PG 83133/15 P.R.2326/15 del 11/08/2015 in qualità di comproprietaria dell'area interessata dalla Variante normativa al piano particolareggiato in questione, senza assumere l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione, obbligo assunto dai sigg.ri Venturoli Ivano e Brugiavini Stefano;

che la variante normativa prevede esclusivamente di modificare la distribuzione dei volumi per singoli lotti di intervento, mantenendo inalterata la capacità edificatoria complessiva prevista da P.P.i.P. La modifica prevede nello specifico il trasferimento di una quota di volume pari a 565 mc dal lotto 12 di proprietà Venturoli Ivano al lotto 10 di proprietà dei sigg.ri Andreotti Enrica, Paoluzzi Marchetto Arianna, Passarella Michele Marco, Andreotti Giampaolo, Zaccaria Laura, Pinotti Sergio e Vitali Valeria;

che la variante normativa prevede altresì la possibilità di modificare la volumetria prevista dal P.P.i.P. per gli altri lotti di proprietà Venturoli Ivano, Brugiavini Stefano e Brugiavini Silvia nella misura massima di un incremento del 20%, previa conseguente diminuzione di volume di un altro lotto. In tal caso ai fini dell'attuazione della variante al piano particolareggiato in questione, i proprietari dei mappali interessati al trasferimento del volume, dovranno manifestare la propria volontà e consenso tramite convenzione scritta o atto d'obbligo da allegare al titolo edilizio;

che la quota di volume pari a 565 mc, da trasferirsi dal lotto 12 (identificato al NCEU al foglio 254 map. 291) al lotto 10 (identificato al NCEU al foglio 254 map. 306) viene ripartita in quota parte come specificato nella nota esplicativa inviata dalle proprietà PG 26760 del 04/03/2016, e qui di seguito riportata:

al map 306 sub. 1,5,10, - mc 175,50 - Pinotti Sergio/Vitali Valeria

al map 306 sub. 2,6,11, - mc 107 - Andreotti Giampaolo/Zaccaria Laura

al map 306 sub. 3,7,12, - mc 107 - Marchetto Arianna/Passarella Michele  
al map 306 sub 4,8,13 - mc 175,50 - Andreotti Enrica/Paoluzzi Marco

che la variante non modifica gli altri parametri urbanistici complessivi e gli standard previsti dal piano approvato e convenzionato con atto Notaio Magnani Alberto, Rep n. 39137/21536;

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

SISTEMI: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 - subsistema nuclei del forese art. 12.5;

TRASFORMAZIONI: nuovi tessuti residenziali;

AMBITI: 23 ANS ambiti per nuovi insediamenti – territorio urbanizzabile - Struttura insediativa:

Torrefossa, Fossanova SB-SM, Gaibanella, S.Egidio, Gaibana;

Tutela storico culturale: Vincoli paesistici ex lege, Dossi e rilevati;

Unità di paesaggio: U.P. delle terre vecchie;

Vincoli Idraulici – Paleoalveo;

Classi dei suoli Classe 2.A Forese e rurali;

Classificazione acustica: UTO D.P.R. 477/95 Classe III progetto, fasce pertinenza acustica: diurno 70 dB/ notturno 60 dB;

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

Destinazione d'uso - aree soggette a POC;

Beni culturali e ambientali - vincolo paesistico ex lege art. NTA 107-2.1, Dossi fluviali art. NTA 107-1.1, Sito Unesco art. NTA 107-2.2, Idrografia storica Paesaggio SCOLO SAN MARTINO art NTA 107-2.3.7, Percorsi e punti panoramici art. NTA 107-3.1;

Regole per la trasformazione- Paleoalvei - art. NTA 118-5, elettrodotti MT singola terna art. NTA 119-6, Canali di bonifica - art. NTA 118-8;

che il progetto, corredato di tutti gli elaborati tecnici, 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 13/10/2015;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 13/10/2015 al 11/12/2015;

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

che in data 12/10/2015 si è svolta 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 favorevole PGFE/2015/6896 del 07/10/2015, acquisito al PG/2015/103229 del 09/10/2015; AUSL parere favorevole congiunto ad ARPA, prot. 59465 del 08/10/2015; Servizio Ambiente parere favorevole nota del 08/10/2015 RIF PG 83133/015;

che la natura della variante richiesta allo strumento urbanistico attuativo originario, non comporta la necessità di un parere ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.Lgs. n. 152/2006 (assoggettabilità a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica), ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/08 (rischio sismico);

che trattandosi di variante normativa non necessita acquisire autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42 e s.m.i., come da parere espresso dall'A.P. Piani Urb. complessi e Problematiche ambientali in data 28/04/2016;

Considerato:

che all'atto del rilascio del nuovo permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in forza dei provvedimenti e dei comunicati dell'IVASS in premessa citati, i soggetti attuatori dovranno costituire a favore del Comune di Ferrara, una nuova fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) a garanzia della perfetta esecuzione delle opere previste dal Piano;

che la U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione ha espresso parere favorevole alle proposte di modifica e integrazione alla convenzione in oggetto, in quanto la variante normativa, non modifica sostanzialmente i contenuti dello strumento urbanistico già approvato;

che necessita ora procedere all'approvazione della variante normativa al Piano Particolareggiato di che trattasi, unitamente allo schema di convenzione integrativa da stipularsi con i soggetti attuatori;

che la variante al piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti e al RUE approvato in data 10/06/2013 PG 39286;

**VISTI:**

- 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;
- il POC vigente;

**VISTI** gli atti;

**VISTI** 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, 1° comma del D.Lgs.267/2000 e s. m. i.);

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

**DELIBERA**

di approvare per le motivazioni espresse in premessa e che qui si richiamano, la variante normativa al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata PG 13369/2005 del 24/07/2007, con conseguente modifica e integrazione della Convenzione stipulata in data 14/05/2008, con atto Notaio Magnani Alberto, n. 39137/21536, registrato a Ferrara il 20/05/2008 al n° 4653 e trascritto a Ferrara il 21/05/2008 al n. 10877/6392, inerente a un'area sita in Ferrara, località Torre Fossa, classificata dal PRG sottozona C2, via Bassa – Via Alberto Pisa, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

- Tav. Nv – Normativa Tecnica di variante;
- Tav. Rv – Relazione Tecnica Illustrativa di variante;
- Tav. 10v – Planimetria di progetto di variante urbanistica;

di approvare il sotto riportato schema di convenzione integrativa della convenzione stipulata in data 14/05/2008, con atto Notaio Magnani Alberto, n. 39137/21536, registrato a Ferrara il 20/05/2008 al n° 4653 e trascritto a Ferrara il 21/05/2008 al n. 10877/6392, da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune ed operatori privati:

**SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA**

**ARTICOLO 1**

La presente convenzione modifica ed integra la convenzione stipulata in data 14/05/2008, con atto Notaio Magnani Alberto, n. 39137/21536, registrato a Ferrara il 20/05/2008 al n° 4653 e trascritto a Ferrara il 21/05/2008 al n. 10877/6392, per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata PG 13369/2005 del 24/07/2007.

Le parti concordano che la quota di volume pari a 565 mc, viene trasferita in quota parte dal lotto 12 (identificato al NCEU al foglio 254 map. 291) di proprietà Venturoli Ivano, al lotto 10

(identificato al NCEU al foglio 254 map. 306) come specificato nella nota esplicativa inviata dalla proprietà PG 26760 del 04/03/2016, nel seguente modo:

al map 306 sub. 1,5,10, - mc 175,50 di proprietà Pinotti Sergio e Vitali Valeria

al map 306 sub. 2,6,11, - mc 107 di proprietà Andreotti Giampaolo e Zaccaria Laura

al map 306 sub. 3,7,12, - mc 107 di proprietà Marchetto Arianna e Passarella Michele

al map 306 sub 4,8,13 - mc 175,50 di proprietà Andreotti Enrica e Paoluzzi Marco.

Per i lotti 3,4,5,6,7,8,11 come identificati nella Tav 10V situati all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato individuati catastalmente al Fg. 254 Mapp. 289 e 302 di proprietà Brugiavini Stefano e Brugiavini Silvia, e Mapp. 292 di proprietà Venturoli Ivano, la variante normativa prevede la possibilità di modificare la volumetria prevista dal P.P.i.P. nella misura massima di un incremento del 20%, previa conseguente diminuzione di volume di un altro lotto. In tal caso ai fini dell'attuazione della variante al piano particolareggiato in questione, i proprietari dei mappali interessati al trasferimento del volume, dovranno manifestare la propria volontà e consenso tramite convenzione scritta o atto d'obbligo da allegare al titolo edilizio per l'edificazione del lotto.

I soggetti attuatori sigg.ri Venturoli Ivano e Brugiavini Stefano si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare la variante al piano particolareggiato di iniziativa privata di cui in premessa, al fine di completare l'intervento edilizio a destinazione residenziale da attuarsi sulle aree della superficie catastale di mq ..... contraddistinte NCEU al foglio 254 mappali 283, 290, 291, 292, 294, 295, 296, di proprietà Venturoli Ivano, mappali 289, 302 di proprietà Brugiavini Stefano e Brugiavini Silvia, mappali 285, 304 di proprietà Venturoli Ivano e Brugiavini Stefano e Brugiavini Silvia, mapp.le 300 di proprietà Finardi Orazio e Grisanti Ersilde, mapp. 301 di proprietà Guirri Tommaso, mapp.le 303 di proprietà Venturoli Ivano, Brugiavini Stefano e Brugiavini Silvia e Guirri Tommaso.

L'area confina:

-a nord con ragioni...

-a sud con ragioni....

-a ovest con ragioni....

-a est con ragioni ....

## ARTICOLO 2

A parziale modifica dell'art. 2 la variante al Piano particolareggiato di iniziativa privata verrà realizzata sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Giunta Comunale P.G..... del..... elencati in seguito che si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto :

- Tav. Nv – Normativa Tecnica di variante;
- Tav. Rv – Relazione Tecnica Illustrativa di variante;
- Tav. 10v – Planimetria di progetto di variante urbanistica;

e 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:

ARPA parere favorevole PGFE/2015/6896 del 07/10/2015, acquisito al PG/2015/103229 del 09/10/2015; AUSL parere favorevole congiunto ad ARPA, prot. 59465 del 08/10/2015; Servizio Ambiente parere favorevole nota del 08/10/2015 RIF PG 83133/015;

Fermo il resto

## ARTICOLO 3

A parziale modifica dell'art. 5, i soggetti attuatori si obbligano per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate all'urbanizzazione, di cui all'art.5 della convenzione originaria stipulata in data 14/05/2008, con atto Notaio Magnani Alberto, n. 39137/21536, registrato a Ferrara il 20/05/2008 al n° 4653 e trascritto a Ferrara il 21/05/2008 al n. 10877/6392, prima dell'inizio lavori relativo al permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione in attuazione al Piano Particolareggiato e successive Varianti, pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale

obbligazione. Contestualmente alla suddetta cessione, le aree saranno concesse in detenzione ai soggetti attuatori per il tempo necessario all'ultimazione delle opere di urbanizzazione. La concessione in detenzione di dette aree cessa al momento della presa in carico dell'Amministrazione Comunale con provvedimento da adottarsi entro 6 (sei) mesi dall'avvenuto collaudo, sollevando l'Amministrazione stessa da ogni eventuale responsabilità per eventuali incidenti che dovessero verificarsi sino a che dette opere non verranno assunte in carico dall'Amministrazione Comunale.

I soggetti attuatori si obbligano per loro ed aventi causa, inoltre, a provvedere a propria cura e spese alla gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione ricevute in detenzione, fino a quando tali beni non saranno assunti in carico dall'Amministrazione Comunale con il succitato provvedimento. Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

Fermo il resto.

#### ARTICOLO 4

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione inerente il Permesso di Costruire PG. 67209/07 PR. 4027/07 del 15/09/2009 in attuazione al P.P.i.P. originario, convenzionato a rogito Notaio Magnani Alberto, n. 39137/21536, era integralmente garantita dalla fidejussione rilasciata da City Insurance S.A. in data 31/07/2009 n. RO 012348, con Appendice n. 01 in data 20.07.2009 e Appendice n. 02 del 01.09.2009, per l'importo di € 833.104,00. Essendo suddetto permesso di costruire decaduto di validità e visto che l'IVASS con provvedimenti in data 02/07/2012 n. 2988 e in data 03.03.2014 e comunicato in data 20.04.2016 ha disposto e confermato nei confronti di Societatea de Asigurare Reasigurare City Insurance S.A. (in breve, City Insurance) il divieto di assunzione di nuovi affari, sul territorio della Repubblica Italiana, con effetto immediato ai sensi dell'art. 193, comma 4, del Codice delle assicurazioni, all'atto del rilascio del nuovo permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i soggetti attuatori costituiranno a favore del Comune di Ferrara, una nuova fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) a garanzia della perfetta esecuzione delle opere previste dal Piano.

#### ARTICOLO 5

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico del soggetto attuatore Sig. Venturoli Ivano il quale, per quanto riguarda le aree e le opere da cedere nei modi sopraindicati, dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

#### ARTICOLO 6

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto si conferma quanto disciplinato nella convenzione stipulata tra il Comune di Ferrara e la Ditta Brugiavini Silvia e Brugiavini Stefano in data 14/05/2008, con atto Notaio Magnani Alberto, n. 39137/21536, registrato a Ferrara il 20/05/2008 al n° 4653 e trascritto a Ferrara il 21/05/2008 al n. 10877/6392;

Il termine per l'attuazione del piano particolareggiato previsto per il 14 maggio 2018, tenuto conto della proroga triennale introdotta dall'art. 30 c. 3bis della legge 9 agosto 2013 N°98 è prorogato al 14 maggio 2021. Per quanto non espressamente previsto nella convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla L.R. 20 del 24/03/2000, alla L.R. n. 15/2013 e smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE.

#### ARTICOLO 7

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

\*\*\*\*\*

di dare atto che all'atto del rilascio del nuovo permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in forza dei provvedimenti e dei comunicati dell'IVASS in premessa citati, i

soggetti attuatori dovranno costituire a favore del Comune di Ferrara, una nuova fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) a garanzia della perfetta esecuzione delle opere previste dal Piano, recante le medesime condizioni originarie;

di dare atto che i soggetti attuatori dovranno rendersi disponibili alla stipula della convenzione entro il termine di 6 (sei) mesi dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione della variante al piano particolareggiato 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 con il voto favorevole di tutti i presenti, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

Il Sindaco  
Tiziano Tagliani

Il Segretario Generale  
Ornella Cavallari



## Comune di Ferrara

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE / U.O. Piani Urbanistici Attuativi Progettazione e Gestione

Mittente	Cod. fiscale/partita IVA	Residenza/ sede legale
ARPA AGENZIA REGIONALE PREVENZIONE E AMBIENTE		VIA BOLOGNA, 534, FERRARA

**HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 09/10/2015**

Invio documentazione registrata in uscita N.ro PGFE 6896/2015 del 07/10/2015 alle ore 11:08

**acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2015/103229**

Numero Allegati 1

Per accettazione

ARPA AGENZIA REGIONALE  
PREVENZIONE E AMBIENTE  
DELL'EMILIA ROMAGNA FE  
09/10/2015 13.07.20

Il Ricevente

Melloni Ornella

testoemail\_214477[1]

AGENZIA REGIONALE PER LA PREVENZIONE E L'AMBIENTE DELL'EMILIA ROMAGNA - Sezione  
provinciale di ferrara  
Si invia tramite Casella Istituzionale la documentazione registrata in uscita  
N.ro PGFE 6896/2015 del 07/10/2015 alle ore 11:08  
Cordiali saluti.

Servizio Sistemi Ambientali  
*Unità Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse*  
A.F.

Ferrara 07/10/2015

Sinadoc N. 373/2015  
Pratica N. PGFE/2015/5766 del 18/08/2015

Trasmissione: PEC

Alla c.a. Arch. Barbara Bonora  
Comune di Ferrara  
U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione  
Piazza del Municipio 21 - 44121 Ferrara  
pec: serviziopianificazioneterritoriale@pec.comune.fe.it

p.c. AUSL di Ferrara  
Unità Operativa Igiene Pubblica  
Piazza F. Beretta, 7 - 44121 Ferrara  
pec: dirdsp@pec.ausl.fe.it

**Oggetto:** Variante normativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con P.G. 13369/05 relativo a un'area sita in Ferrara, località Torre Fossa, classificata dal PRG sottozona C2, via Bassa via Alberto Pisa, presentata da Venturoli Ivano (Foglio 254 mappali vari) – istanza rif. PG. 83133 del 11/08/2015 - PR. 2326 del 11/08/2015. **Parere**

In relazione alla documentazione trasmessa e a quanto emerso durante la CdS preliminare del 11/09/15, considerato che:

- l'area oggetto di variante, unitamente all'area già realizzata dall'impresa Venturoli, è a completamento dell'espansione residenziale della località denominata Torre Fossa;
- l'area è già oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata presentato ed approvato con Delibera Comunale n. 13369/05 del 24/07/2007 e successivamente integrata con Delibera Comunale n. 97750/07 del 03/03/2008;
- la variante normativa al PPIP ha come obiettivo il miglior sfruttamento delle potenzialità edificatorie ed un miglior funzionamento dell'intera lottizzazione;
- la variante prevede il trasferimento dal Lotto 12 al Lotto 10 della capacità edificatoria, pari ad un volume di 565 mc, consentendo un aumento della capacità edificatoria del Lotto 10 con conseguente diminuzione di quella del Lotto 12 (art. 3 della Normativa Tecnica di Variante);
- la Variante prevede la possibilità di trasferimento della capacità edificatoria tra lotti, ad esclusione dei lotti 10 e 12, consentendo un aumento della capacità edificatoria di un lotto e la conseguente

diminuzione di questa su di un altro lotto; il trasferimento sarà consentito per un fattore pari al massimo di 20% del volume complessivo realizzabile nei lotti interessati dal trasferimento e sarà comunque effettuato nel rispetto dei parametri dagli strumenti urbanistici vigenti (RUE e POC), e nel rispetto della capacità edificatoria totale del PPIP (art. 4 della Normativa Tecnica di Variante);

- la nuova strada di lottizzazione, le zone a parcheggio pubblico e a verde pubblico e l'area asservita a bacino di invaso per le acque meteoriche saranno realizzati come previsto nel PPIP originale;

ciò premesso, valutato che la variante non comporta sostanziali nuovi impatti sulle principali matrici ambientali, si esprime parere favorevole per quanto di competenza.

**Cordiali saluti**

**U.O. Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse  
Dr. Alessandro Travagli**

**Responsabile Servizio Sistemi Ambientali  
Dr.ssa Enrica Canossa**

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.





COMUNE DI FERRARA



**SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
SERVIZIO AMBIENTE**

Viale Marconi n.39- 44100 Ferrara  
Tel. 0532/- 418803 - 04 - 05 /fax 418826

Unità Organizzativa Area Tecnica./ MP  
P.G. n. 83133/015

Ferrara, 08 ottobre 2015

Al Settore Pianificazione Territoriale  
Servizio Pianificazione e progettazione  
Alla c.a. Arch. Barbara Bonora  
SEDE

**Oggetto:** Istanza di approvazione della variante normativa al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con P.G. n.13369/05 relativo a un'area sita in Ferrara, località Torre Fossa, via Bassa via Alberto Pisa, classificata dal PRG sottozona C2, presentata da Venturoli Ivano. – Parere di competenza.

Dall'esame della documentazione si evince che la variante al P.P.I.P. di cui all'oggetto si rende necessaria per:

- Traslare della volumetria dal lotto 12 al lotto 10, cosa peraltro prevista nelle NTA del piano approvato;
- Semplificare le NTA rendendole meno stringenti per quanto riguarda le finiture e i materiali da impiegare.

Analizzata tale documentazione si esprime **Parere Favorevole** per quanto di competenza all'approvazione della variante ribadendo quanto riportato nel parere dello scrivente Servizio P.G. n.13369/05 del 21/07/2006 rilasciato per l'approvazione del Piano in oggetto.

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito si coglie l'occasione per porgere distinti saluti

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AMBIENTE  
(Ing. Ivano Galdi)

Piazza Municipale, 2 - 44121 Ferrara  
Centralino: +39 0532 419111 - Fax: +39 0532 419389  
Codice fiscale: 00297110389  
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it  
Sito web: <http://www.comune.fe.it>



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE  
EMILIA-ROMAGNA  
Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara

DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA  
Unità Operativa Igiene Pubblica  
Modulo Organizzativo Igiene degli Ambienti Confinati

Il Direttore Dott. Giuseppe Cosenza  
FT/FF

Prot. AUSL Ferrara entrata n. 50566 del 27/8/15  
AUSL Prot. Gen. uscita n. del

R. il 7/10/2015

Ferrara,

AZIENDA USL FERRARA  
PROTOCOLLO GENERALE  
N. 0059465 del 08/10/2015  
Class: P/09/03 Fasc: 2015/1



AI COMUNE DI FERRARA  
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Servizio Pianificazione Territoriale-Progettazione  
U.O. Piani Urbanistici Attuativi-Progettazione e Gestione

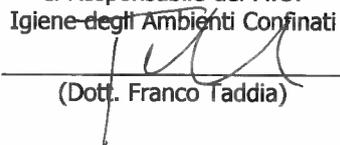
e p. c. all' ARPA  
Servizio Sistemi Ambientali

**Oggetto:** Approvazione di variante normativa al Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativa ad un' area sita in Ferrara, località Torre Fossa, classificata dal PRG sottozona C2, Via Bassa - Via Alberto Pisa, presentata da Venturoli Ivano e Brugiavini Stefano (Foglio 254 mappali vari). Istanza P.G. 83133 - P.R. 2326 del 11/8/15. **Espressione di parere.**

In riferimento alla Conferenza dei Servizi definitiva convocata per il giorno 12/10/2015 relativa alla variante normativa al P.P. in oggetto, visto il contenuto del CD pervenuto a questo Dipartimento in data 27/8/2015, considerato che si prevede il trasferimento dal Lotto 12 al Lotto 10 di una quantità di volume pari a 565 mc., consentendo un aumento della capacità edificatoria del Lotto 10 con conseguente diminuzione di quella del Lotto 12,

visto il parere di ARPA (Sinadoc N. 373/2015 del 07/10/2015), si esprime **parere favorevole**, alla variante normativa al Piano Particolareggiato in oggetto.

Il Responsabile del M.O.  
Igiene degli Ambienti Confinati

  
(Dott. Franco Taddia)

**Settore Affari Generali**

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

**Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 25 ottobre 2016 n. GC-2016-560 – Prot. Generale n. PG-2016-121059 e avente oggetto APPROVAZIONE VARIANTE NORMATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA P.G. 13369/2005 RELATIVO A UN'AREA SITA IN FERRARA, LOCALITÀ TORRE FOSSA, CLASSIFICATA DAL PRG SOTTOZONA C2, VIA BASSA VIA ALBERTO PISA.**

**esecutivo il 25/10/2016**

**E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 28-OTT-16 al 11-NOV-16**

**Ferrara, 28/10/2016**

**L'addetto alla pubblicazione  
Aldo Rizzoni**