

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 7 ANS-03 – AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI IN LOCALITÀ MALBORGHETTO DI BOARA – VIA CONCA, DI PROPRIETÀ DELLA FONDAZIONE PER L'AGRICOLTURA F.LLI NAVARRA.

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 08/07/2013, è stato sottoscritto, fra la Fondazione per l'Agricoltura F.lli Navarra, in qualità di soggetto attuatore, e il Comune di Ferrara, un accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi ai fini dell'inserimento dell'ambito di proprietà della stessa fondazione, situato a Malborghetto di Boara in via Conca, nel 1° POC, a lora 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 1° POC, comprensivo dei comparti attuativi "7ANS-03 – nuovo insediamento residenziale in Malborghetto di Boara" e "25AAP2-01 agriasilo e riqualificazione paesaggistica Parco Bassani";

che il POC adottato è stato depositato dal 20/11/2013 al 19/01/2014 ai fini della formulazione delle osservazioni e trasmesso alla Provincia per la formulazione delle riserve e l'espressione dei pareri di competenza, nonché agli Enti competenti in materia ambientale per l'espressione dei relativi pareri e atti di assenso;

che l'art. 4 del citato Accordo preliminare prevede che successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti e alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, venga sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, disciplinante l'attuazione dei comparti, ai fini dell'inserimento dei comparti in oggetto nel POC che verrà sottoposto al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione;

che in data 06/03/2014 tra il Comune di Ferrara e la Fondazione per l'Agricoltura F.lli Navarra, è stato stipulato l'accordo art. 11 L. 241/90 relativo ai comparti sopracitati, 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 "7 ANS-03 – Ferrara via Conca, Parco Bassani" e della scheda 25AAP02-01- Ferrara via Conchetta, Parco Bassani;

che gli obiettivi della scheda POC 7 ANS-03 – "Ferrara via Conca, Parco Bassani" attuabile con Piano Urbanistico attuativo – PUA, prevedono: la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in Malborghetto di Boara, il mantenimento dei con visuali verso la campagna, e la riqualificazione della piazza di Malborghetto di Boara con realizzazione area verde, sagrato e parcheggi, quale opera pubblica di interesse generale per un costo complessivo di 150.000 euro;

che gli obiettivi della scheda 25AAP02-01- Ferrara via Conchetta, Parco Bassani, prevedono: la riqualificazione paesaggistica e ambientale di area agricola periurbana all'interno del parco Bassani mediante la realizzazione di un agriasilo (non oggetto della presente istanza) e la realizzazione di filari alberati a realizzazione di una piantata;

che l'accordo art. 11 L. 241/90 Art. 2 (impegni del soggetto attuatore) prevedeva alla lettera D la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore entro mesi trenta dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA (e/o di presentazione del progetto edilizio dell'agriasilo), dell'intervento di ripristino della "piantata" tradizionale nell'area compresa nel Parco Bassani di cui alla scheda d'ambito 25AAP02-01;

che pertanto il soggetto attuatore avrebbe dovuto garantire tale impianto per trent'anni attraverso la stipula e trascrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo da sottoscrivere non oltre la stipula della convenzione attuativa del presente PUA;

che l'accordo art. 11 L. 241/90 prevedeva alla lettera E dell'art. 2 il versamento al Comune di Ferrara della somma di euro 150.000,00 entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC (07/10/2015), a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale; o in alternativa la realizzazione a propria cura e spese di opere pubbliche di interesse generale di pari importo, relative alla riqualificazione della piazza antistante la chiesa di Malborghetto di Boara, previa presentazione, entro lo stesso termine, del relativo progetto esecutivo;

che è stata emessa polizza fideiussoria N. 130669014 del 14/12/2015 da UnipolSai, stipulata dal Dott. Luigi Fenati in qualità di presidente della Fondazione per l'Agricoltura F.lli Navarra, a favore del comune di Ferrara, per la somma di 150.000,00 €, a copertura del contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale in conformità all'art.5 C 1, dell'Accordo art. 11;

che, con nota P.G. 91756 del 10/09/2015, integrata con nota P.G. 96848 del 24/09/2015, la Fondazione per l'Agricoltura F.lli Navarra comunicava di voler optare per la realizzazione diretta delle opere di riqualificazione della piazza, presentando il relativo progetto esecutivo (come previsto dall' art. 11 L. 241/90 lettera E);

che con delibera di Giunta PG. 113344 del 03/11/2015 è stata concessa:

- proroga di mesi sei, con decorrenza dalla data di esecutività dell'approvazione del suddetto progetto preliminare, della scadenza relativa agli impegni di cui alla lett. E) dell'art. 2 dell'accordo sottoscritto in data 06/03/2014 relativo all'attuazione dei comparti "7ANS\_03 Nuovo insediamento residenziale in Malborghetto di Boara" e "25AAP2\_01 Agriasilo e riqualificazione paesaggistica nel parco Bassani";

- proroga al 31/12/2015 del termine previsto dall'accordo Art. 11 L. 241/90 per la presentazione del PUA relativo al comparto sito in Malborghetto di Boara;

si è inoltre dato mandato ai competenti uffici del Settore Opere pubbliche e Mobilità di predisporre il progetto preliminare della riqualificazione della piazza di Malborghetto di Boara, prevedendone l'articolazione in stralci, dei quali il primo di importo 150.000,00 €;

che in data 30/12/2015, il signor Luigi Fenati, in qualità di presidente della Fondazione per l'agricoltura F.lli Navarra, proprietaria dell'area sita in località Malborghetto di Boara, via Conca, censita al CT di Ferrara al Foglio 113 Mappale 57 e 299 parte, ha presentato istanza PG. 135794/15, PR. 3787/15, per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 7ANS – 03;

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

PSC:

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, Percorsi ciclabili di connessione territoriale; Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema attrezzature e spazi collettivi art. 10.7;

trasformazioni: PSC-Nuovi tessuti residenziali, PSC-Tessuti consolidati, Percorsi ciclabili di connessione urbana

ambiti: Scheda POC 7 ANS-03 ambiti per nuovi insediamenti, ambiti urbani consolidati, ambito ad alta vocazione produttiva agricola;

Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie

Vincoli Idraulici: , Fascia di rispetto pipeline, Corsi d'acqua e canali di bonifica;

RIR -----

Classi dei suoli: Classe 3.A Prima Corona mq/ha 1100;

Classificazione acustica: stato di progetto - classe 2

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

Destinazione d'uso: Aree soggette a POC, aree agricole del forese - nta art. 105-3.3

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

*Vincoli espropriativi -----*

che nell'ambito dell'istruttoria del presente piano, è stato valutato anche il progetto preliminare relativo alla piantata (elaborato - Tav. 11bis progetto – piantata tradizionale), di cui alla allora scheda d'ambito 25AAP02-01, sebbene con la previsione di tempi e modalità di approvazione autonomi rispetto all'approvazione del PUA;

che in data 14/01/2016 la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio prendeva visione del progetto esprimendo il seguente parere: la Commissione prende atto delle conseguenze di scelte urbanistiche che non condivide;

che in data 25/01/2016 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Preliminare, per l'istruttoria delle istanza in oggetto, valutati gli elaborati prodotti sono state concordate collegialmente le modifiche/integrazioni da presentare di cui alla nota del 04/02/2016, PG 14536 con la quale si comunicava l'interruzione del procedimento;

che in data 24/05/2016, a seguito di proroga, i richiedenti hanno presentato gli elaborati di cui alla nota del 04/02/2016 individuando una nuova soluzione progettuale per quanto attiene alla vasca di laminazione, a seguito di detta consegna l'ufficio PUA ha indetto la conferenza dei servizi conclusiva per il giorno 01/07/2016;

che in data 22/06/2016 il Consorzio di Bonifica, visionati gli elaborati presentati in data 24/05/2016 ha richiesto tramite mail una modifica progettuale oltre che alcune precisazioni sul sistema di funzionamento dello smaltimento delle acque, dati a loro indispensabili per potersi esprimere. In data 23/06/2016, con nota PG 71691, è stato richiesto alla proprietà di produrre, entro la data della conferenza definitiva (01/07/2016) quanto evidenziato dal Consorzio di Bonifica;

che in data 28/06/2016 PG 73828 a seguito di istanza di parte del 27/06/2016 PG 73452 del 28/06/2016 è stata concessa una proroga di 60 giorni per presentare i nuovi elaborati;

che a seguito della concessione della suddetta proroga è stata sospesa la conferenza conclusiva del 1/07/2016;

che in data 12/07/2016 con delibera di G C 372 PG 79435/16 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo alla riqualificazione dell'area antistante la Chiesa delimitata da via Conca e via Santa Margherita a Malborghetto di Boara, importo complessivo € 400.000,00 (IVA compresa). CIA OP 0091-2013;

che in data 02/08/2016 il dirigente del Servizio ufficio di Piano, in forza della delibera GC 372 del 12/07/2016, ha richiesto alla Fondazione per l'Agricoltura F.lli Navarra disponibilità a rinunciare all'esecuzione diretta del 1° lotto delle opere di riqualificazione della Piazza di Malborghetto di Boara, a favore del versamento, al Comune di Ferrara, del contributo di 150.000 € previsto in alternativa all'art. 2 dell'accordo art. 11 L. 241/90, poiché nel corso dell'elaborazione del progetto di fattibilità delle opere da parte dell'ufficio tecnico comunale è emersa l'opportunità di non suddividere l'esecuzione delle opere in più lotti;

che con nota del 02/08/2016 la Fondazione per l'Agricoltura F.lli Navarra ha comunicato al Servizio Ufficio di Piano la disponibilità a rinunciare all'esecuzione diretta del 1° lotto, proponendo di corrispondere la quota di 50.000 € entro il 31/12/2016 (versati al Comune Ferrara con

quietanza n°510 del 16/01/2017) e di 100.000 € entro il 30/03/2017 (versati al Comune Ferrara con quietanza n°5572/17 del 03.05.2017 reversale n. 3878/17 del 15.05.17);

che in data 25/08/2016 sono stati presentati gli elaborati modificati a seguito delle richieste del Consorzio di Bonifica;

che in data 07/10/2016 i lavori della Conferenza dei Servizi simultanea (seconda seduta) si sono chiusi con determinazione favorevole e si sono acquisiti i seguenti pareri:

ARPAE parere di congruità ambientale con prescrizioni del 24/06/2016 N.ro PGFE6559/2016 e allegato parere sul clima acustico, acquisiti al PG/2016/73357 il 28/06/2016; AUSL parere favorevole con condizioni, Prot. 60462 del 06/10/2016 acquisito al PG 111159 in data 06/10/2016; Servizio Ambiente parere favorevole con prescrizioni nota del 27/06/2016 NP 2316/2016; Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota del 03/10/2016 NP 3336/16; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con prescrizioni nota del 23/06/2016 NP 2323/16; Ufficio Verde parere favorevole nota del 07/10/2016 NP 3379/16; Hera parere favorevole con prescrizioni Prot. 108636-10791 del 05/10/2016, acquisito al PG. 111461 in data 06/10/2016 e parere favorevole con prescrizioni Prot. 78665 del 29/06/2016 acquisito al PG. 75363 in data 01/07/2016; Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, parere favorevole con condizioni Prot. 15338 del 07/10/2016; U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 08/09/2016 PG. 102017 del 14/09/2016, nota del 30/05/2016 PG. 62839 del 01/06/2016, nota del 14/01/2016 NP. 94/16, Servizio Ufficio di Piano parere favorevole con prescrizioni nota del 07/10/2016, ENEL parere favorevole acquisito al PG. 110323 del 05/10/2016;

che il PUA, corredato di tutti i relativi elaborati tecnici, urbanistici, è stato depositato in forma cartacea in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 60 giorni consecutivi a partire dal 20/06/2016;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 20/06/2016 al 18/08/2016;

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

che, contemporaneamente al deposito, con nota del 20/06/2016 PG 70081 è stata inviata 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 e per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R. 19/08;

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 cui si tratta risulta non assoggettato alla procedura di valutazione, in quanto escluso in fase di POC;

che la Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente del Settore Tecnico, Infrastrutture, Edilizia e Mobilità n. 2188 del 05/08/2016, acquisito agli atti al PG 90762 del 09.08.2016, non ha sollevato osservazioni ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi sugli aspetti strettamente urbanistici (allegato A atto monocratico n. 2188 del 05/08/2016) ed ha recepito il parere positivo con prescrizioni espresso dalla Regione Emilia Romagna - P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, formulato con prot. prov.le n. 29985/2016 (allegato B atto monocratico n. 2188 del 05/08/2016) ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, in particolare che *"...in fase di progettazione esecutiva dell'intervento dovranno comunque essere eseguite indagini in corrispondenza di tutte le strutture in progetto e valutazioni geologico - geotecniche specifiche, ai sensi delle NTC2008. In particolare, alla luce dei significativi cedimenti post sismici attesi in caso si verifiche il fenomeno della liquefazione negli strati granulari presenti in tale sito, dovranno essere valutati con attenzione i possibili interventi da eseguire al fine di scongiurare ripercussioni sulla stabilità delle strutture in progetto"*;

che in data 11/11/2016 la Fondazione per l'Agricoltura F.lli Navarra, fermo restando il progetto urbanistico nel suo complesso, ha presentato istanza PG. 128340 di modifica all'attuazione del PUA relativo all'area di via Conca di proprietà della stessa - scheda POC 7 ANS-03, prevedendo due stralci funzionali così individuati: il primo stralcio con la realizzazione dei lotti fondiari dall'1 all'11, della vasca di laminazione destinata a verde pubblico, e la realizzazione, sul prolungamento di via Conca, di parte della viabilità e dei parcheggi a servizio degli stessi lotti; il secondo stralcio con il completamento dei lotti fondiari dal 12 al 17 e relativa viabilità e parcheggi. Con la medesima nota ha richiesto inoltre lo scomputo dell'acconto oneri di urbanizzazione del 30% limitatamente ai lotti appartenenti al primo stralcio attuativo;

che in data 12/12/2016 si è tenuto un tavolo tecnico, alla presenza di enti e servizi, per valutare, fermo il progetto urbanistico, la possibilità di attuare l'intervento per stralci funzionali. Il tavolo tecnico si è chiuso con determinazione favorevole e sono stati acquisiti i seguenti pareri:

Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota del 06/12/2016 NP 4085/16; Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, parere favorevole Prot. 18600 del 07/12/2016 acquisito al PG 140610 del 07/12/2016; Hera ha espresso parere favorevole in sede di tavolo tecnico; Servizio Infrastrutture ha espresso parere favorevole con mail inviata in data 07/12/2016;

che con atto PG. 12803/16 del 05/12/2016 il Consiglio Comunale ha adottato la variante al 1° Piano Operativo Comunale e alla classificazione acustica, ai sensi degli artt. 20 e 34 della L.R. n. 20/2000 e smi che ha tra l'altro sostituito integralmente l'accordo sottoscritto tra le parti in data 06/03/2014 relativo ai comparti sopracitati. In data 04/04/2016, PG. 40916, con nota pervenuta al Servizio Ufficio di Piano e successiva modifica del 30/08/2016 PG. 96328, il soggetto attuatore aveva richiesto lo stralcio dal 1° POC del comparto 25AAP02-01 relativo all'agriasilo, in quanto tale intervento non rientrava più, per il periodo di residua vigenza del POC, fra gli obiettivi della Fondazione. Con delibera di G.C. PG. 590 del 08/11/2016 è stato approvato ai sensi degli artt. 18 e 30 L.R. 20/00 e s.m.i. l'accordo con la Fondazione per l'Agricoltura Fratelli Navarra, poi sottoscritto in data 22/11/2016, la cui efficacia è stata subordinata all'adozione della variante al 1° POC e al suo recepimento all'interno della variante medesima. Il nuovo accordo art. 18 L. 20/00, ha come oggetto l'attuazione del comparto "7ANS-03-nuovo insediamento residenziale in Malborghetto di Boara" nonché lo stralcio dal 1° POC del comparto "25AAP-02-01-agriasilo e riqualificazione paesaggistica nel parco Bassani" recependo di quest'ultimo la sola riqualificazione paesaggistica nel parco Bassani;

che a fronte dell'approvazione, con delibera di Giunta GC/2016/372 del 12/07/2016, del progetto di fattibilità tecnica ed economica complessivo per la riqualificazione della piazza di Malborghetto di Boara e della proposta di stralcio dal 1° POC del comparto 25AAP2-01 formulata da parte della Fondazione F.lli Navarra, si sono rese necessarie le seguenti modifiche al comparto 7ANS\_03 della medesima proprietà:

- *la variazione della scheda urbanistica del comparto "7ANS-03 – Nuovo insediamento residenziale in Malborghetto di Boara" con l'inserimento al suo interno di parte della "piantata" tradizionale precedentemente individuata nel comparto 25AAP2\_01, per una superficie di 20.000 mq; i diritti edificatori attribuiti dal POC vigente al comparto residenziale di Malborghetto sono infatti parzialmente condizionati alla realizzazione di tale intervento di riqualificazione paesaggistica e ambientale nel Parco Bassani;*
- *la variazione della modalità di corresponsione del contributo straordinario di € 150.000,00 previsto nell'accordo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale relative alla riqualificazione della piazza antistante la chiesa di Malborghetto di Boara mediante versamento monetario al fine di unificare l'esecuzione delle opere ponendola a carico del Comune;*
- *che le modifiche proposte comportano in particolare la variazione della ST che passa da mq 22.868 a mq 42.868, di cui mq 20.000 destinati alla piantata tradizionale.*

che con il nuovo accordo il soggetto attuatore si era impegnato a realizzare a propria cura e

spese, entro il 30/03/2017, l'intervento di ripristino della "piantata" tradizionale nell'area compresa nel Parco Bassani e a mantenere tale impianto per un periodo non inferiore a trenta anni, la sua realizzazione è condizione necessaria per la stipula della convenzione attuativa del PUA di cui trattasi, la quale dovrà disciplinarne il mantenimento per non meno di 30 anni, prevedendo come penale, in ipotesi di inadempimento (previa diffida e fissazione del termine ad adempiere) l'acquisizione coattiva e a titolo gratuito della relativa area al patrimonio comunale;

che in data 10/05/2017 è stata effettuata, da parte del Servizio Ufficio di Piano e dall'UO PUA, la verifica, tramite sopralluogo, la realizzazione di detta "piantata";

che le modifiche proposte con il nuovo accordo hanno comportato la variazione della ST che è passata da mq 22.868 a mq 42.868, fermo il progetto urbanistico inerente il comparto residenziale già disciplinato nella scheda "7 ANS-03 – Ferrara via Conca, Parco Bassani";

che l'intervento, prevalentemente residenziale, nel rispetto del nuovo accordo, interessa una Superficie territoriale complessiva di 42.868 mq, di cui 4.251 mq relativi alla piazza di Malborghetto di Boara, e 20.000 mq relativi alla realizzazione della "piantata"; una SF di mq 10.539, suddivisa in diciassette lotti per un massimo di 18 alloggi e una SU complessiva di 2.418 mq, l'accesso alla lottizzazione avverrà dal prolungamento della via Conca; è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di 1.755 mq, e di un'area a verde pubblico, con funzione anche di vasca di laminazione delle acque meteoriche, della superficie di 3.029 mq;

Considerato:

che relativamente a quanto formulato dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 2188 del 05/08/2016 assunto al PG 2016/90762 del 09/08/2016, 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 il nuovo accordo art. 18 L. 20/00, avente come oggetto l'attuazione del comparto "7ANS-03-nuovo insediamento residenziale in Malborghetto di Boara" ha sostituito integralmente l'accordo sottoscritto tra le parti in data 06/03/2014; lo stesso risulta efficace a seguito dell'adozione da parte del Consiglio Comunale della "variante al 1° POC e alla classificazione acustica" con atto PG. 12803/16 del 05/12/2016 che ha disciplinato anche lo stralcio dal 1°POC del comparto "25AAP-02-01-agriasilo e riqualificazione paesaggistica nel parco Bassani";

che relativamente al parere espresso dalla Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota prot. prov.le n. 29985/2016 (allegato B) del suddetto atto) si ritiene di controdedurre accogliendo le raccomandazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che lo schema di convenzione, definitivamente aggiornato a seguito della variante al 1° POC, all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 13/06/2017 tramite posta elettronica alle proprietà ai fine della condivisione dei suoi contenuti; il relativo assenso è pervenuto tramite posta elettronica in data 26/06/2017;

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

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 07/10/2016 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 quanto formulato dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 2188 del 05/08/2016 assunto al PG 90762/2016 del 09/08/2016 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 le prescrizioni contenute nel parere della Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota prot. prov.le n. n. 29985/2016 (allegato B) del suddetto atto) come controdedotto nel "Considerato" in parte narrativa e che qui si richiamano 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 stato di fatto planimetria e sezioni
- Tav. 2 progetto - urbanizzazione
- Tav. 3 stato di fatto – illuminazione pubblica
- Tav. 4 stato di progetto – infrastruttura
- Tav. 5 stato di fatto / progetto – segnaletica stradale
- Tav. 6 stato di fatto / progetto – schema rete acqua fognatura RSU
- Tav. 7 stato di fatto / progetto – schema rete energia elettrica
- Tav. 8 stato di fatto / progetto – schema rete telefonica
- Tav. 9 stato di fatto / progetto – schema smaltimento acque bianche Consorzio di Bonifica
- Tav. 10 stato di fatto / progetto – verde pubblico
- Tav. 11 bis progetto – piantata tradizionale
- Tav. 12 progetto – assonometria e viste prospettiche
- Relazione tecnico – descrittiva e uso storico dei suoli
- Estratto di mappa catastale, estratto di R.U.E. Documentazione fotografica e punti di ripresa

- Norme tecniche di attuazione
- Valutazione previsionale di clima acustico
- Nota integrativa alla valutazione previsionale di impatto acustico (var. classificazione acustica delibera PG. 51768/15)
- Modellazione geologica e sismica
- Relazione sismica integrativa conforme alla D.G.R. 2193 del 2015
- Relazione tecnica allegata alla domanda di nulla osta per ottenere l'autorizzazione allo scarico di acque meteoriche in corpo idrico.

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

#### ARTICOLO 1- IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC "7 ANS - 03 Ferrara via Conca, parco Bassani" (di seguito il "PUA") al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione prevalentemente residenziale, sull'area di terreno di proprietà del medesimo, della superficie catastale di mq ..... sita in via Conca, contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 113 Mappale 57, 299/parte e confinante:

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

oltre che sulle pubbliche vie Conca e piazza Luciano Chiappini contraddistinte al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 113 mapp. 298/parte e 300 al fine di raccordare in sicurezza l'area oggetto di intervento all'esistente viabilità carrabile e pedonale (d'ora in poi opere fuori comparto). L'intervento relativo alla piantata individuata al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 107 mapp 26/parte, meglio descritto all'art. 2 co. 3 lettera D) dell'accordo art. 18 L.R. 20/2000 del 22/11/2016 e nella scheda di comparto allegata sub 1 all'accordo medesimo, è disciplinato al successivo articolo 2.

#### ARTICOLO 2 – PIANTATA TRADIZIONALE

Il Soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa, a garantire il mantenimento della "piantata" tradizionale, realizzata all'interno dell'area del Parco Bassani (foglio catastale 107 mappale 26/parte) di superficie pari a 20.000 mq (individuata nella tavola 11 bis di cui al successivo art. 3) per un periodo non inferiore ad anni 30 (trenta) a far data dalla sottoscrizione della presente convenzione, con sostituzione in sito delle piante che dovessero ammalorarsi con altre della medesima essenza.

Nei confronti del soggetto attuatore, o suoi aventi causa, che risulti inadempiente rispetto agli obblighi di cui al presente articolo, previa diffida e fissazione del termine ad adempiere a spese dello stesso soggetto, l'Amministrazione procederà, come penale, con l'acquisizione coattiva e a titolo gratuito della relativa area, che risulta accessibile dalla via Conchetta, al Patrimonio Comunale.

#### ARTICOLO 3 – IL PUA

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..... allegati alla presente convenzione in sede di stipula perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

Elaborati grafici:

- Tav. 1 stato di fatto planimetria e sezioni

- Tav. 2 progetto - urbanizzazione
- Tav. 3 stato di fatto – illuminazione pubblica
- Tav. 4 stato di progetto – infrastruttura
- Tav. 5 stato di fatto / progetto – segnaletica stradale
- Tav. 6 stato di fatto / progetto – schema rete acqua fognatura RSU
- Tav. 7 stato di fatto / progetto – schema rete energia elettrica
- Tav. 8 stato di fatto / progetto – schema rete telefonica
- Tav. 9 stato di fatto / progetto – schema smaltimento acque bianche Consorzio di Bonifica
- Tav. 10 stato di fatto / progetto – verde pubblico
- Tav. 11bis progetto – piantata tradizionale
- Tav. 12 progetto – assonometria e viste prospettiche
- Relazione tecnico – descrittiva e uso storico dei suoli
- Estratto di mappa catastale, estratto di R.U.E. Documentazione fotografica e punti di ripresa
- Norme tecniche di attuazione
- Valutazione previsionale di clima acustico
- Nota integrativa alla valutazione previsionale di impatto acustico (var. classificazione acustica delibera PG. 51768/15)
- Modellazione geologica e sismica
- Relazione sismica integrativa conforme alla D.G.R. 2193 del 2015
- Relazione tecnica allegata alla domanda di nulla osta per ottenere l'autorizzazione allo scarico di acque meteoriche in corpo idrico.

#### ARTICOLO 4 – DOTAZIONI TERRITORIALI

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le dotazioni territoriali del PUA, allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessarie per l'insediamento delle attività previste dal piano.

I progetti esecutivi delle suddette opere, dovranno essere predisposti in conformità alle norme del Nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 50/2016, agli elaborati del PUA di cui in premessa e nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nei pareri degli Enti.

Il soggetto attuatore dovrà presentare i progetti definitivi ed esecutivi delle suddette opere 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 della Conferenza dei Servizi del 07/10/2016; Verbale del Tavolo Tecnico del 12/12/2016; ARPAE parere di congruità ambientale con prescrizioni del 24/06/2016 N.ro PGFE6559/2016 e allegato parere sul clima acustico, acquisiti al PG/2016/73357 il 28/06/2016; AUSL parere favorevole con condizioni, Prot. 60462 del 06/10/2016 acquisito al PG 111159 in data 06/10/2016; Servizio Ambiente parere favorevole con prescrizioni nota del 27/06/2016 NP 2316/2016; Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota del 03/10/2016 NP 3336/16 e parere favorevole con prescrizioni nota del 06/12/2016 NP 4085/16 relativo all'attuazione in due stralci; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con prescrizioni nota del 23/06/2016 NP 2323/16; Ufficio Verde parere favorevole nota del 07/10/2016 NP 3379/16; Hera parere favorevole con prescrizioni Prot. 108636-10791 del 05/10/2016, acquisito al PG. 111461 in data 06/10/2016 e parere favorevole con prescrizioni Prot. 78665 del 29/06/2016 acquisito al PG. 75363 in data 01/07/2016 e parere favorevole espresso in sede di tavolo tecnico relativo all'attuazione in due stralci; Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, parere favorevole con condizioni Prot. 15338 del 07/10/2016 e parere favorevole Prot. 18600 del 07/12/2016 acquisito al PG 140610 del 07/12/2016 relativo all'attuazione in due stralci; U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 08/09/2016 PG. 102017 del 14/09/2016, nota del 30/05/2016 PG. 62839 del 01/06/2016, nota del 14/01/2016 NP. 94/16, Servizio Ufficio di Piano parere favorevole con prescrizioni nota del 07/10/2016, ENEL parere favorevole acquisito al PG. 110323 del 05/10/2016; Servizio Infrastrutture parere favorevole con mail inviata in data 04/10/2016 e successiva del 07/12/2016 inerente all'attuazione in due stralci;

e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, le opere inerenti le dotazioni territoriali saranno oggetto di specifico permesso di costruire, da rilasciarsi in conformità al

presente PUA.

In particolare i relativi progetti esecutivi dovranno essere redatti in conformità a quanto prescritto dalle norme del Nuovo Codice dei Contratti ai sensi del D. Lgs. N. 50/2016 nonché alle seguenti norme:

- 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;
- ed eventuali sopraggiunte disposizioni legislative.

Il computo metrico estimativo (comprensivo dei lavori inerenti alle opere fuori comparto), dal quale desumere il costo presunto delle opere per la costituzione della garanzia a favore del Comune di Ferrara di cui al successivo art. 8, da presentarsi in sede di richiesta di "Permesso di costruire" per le dotazioni territoriali, dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche - e/o in alternativa da computo metrico estimativo, corredato da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

I soggetti attuatori hanno facoltà di eseguire le opere inerenti alle dotazioni territoriali del PUA, comprese quelle fuori comparto, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001.

Qualora si abbia necessità di occupare o di 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 ai sensi del Nuovo Codice dei Contratti e alle relative linee guide attuative ANAC.

Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire.

Qualora le dotazioni territoriali non fossero completate entro i termini di validità del suddetto 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.

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

#### ARTICOLO 5 - CONTAMINAZIONE DEL SUOLO

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".

In fase di realizzazione delle opere si dovrà in ogni caso verificare l'esistenza di un'eventuale contaminazione secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D. Lgsn. 152/06 e s.m.i.. Qualora si accerti l'assenza di qualsiasi contaminazione, si dovrà presentare un'apposita

dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver rilevato situazioni indicative di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D. Lgs n. 152/06 e s.m.i.. Per situazioni indicative di contaminazione del sito si intende la presenza di serbatoi (ad es. per il gasolio), 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. Qualora dovesse essere riscontrata, durante la fase di esecuzione delle opere previste, la presenza di potenziali fonti di contaminazione come definite sopra, dovrà essere data informazione all'autorità competente così come previsto dalle disposizioni del D. Lgs n. 152/06, parte IV, titolo V, con relativa documentazione tecnica richiesta. In base a tali informazioni, si potrà successivamente prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPA, 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 e s.m.i. 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 sopracitato decreto.

Ove risultati, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dagli interventi di cui al comma precedente, l'esistenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dal D. Lgs. N. 152/06, il sito interessato dovrà essere sottoposto alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure operative di cui all'art. 242 e ss. del D.Lgs. n. 152/06, prima dell'inizio dei lavori.

In tal caso, i soggetti attuatori, non appena rilevato il superamento o il pericolo concreto ed attuale del superamento della concentrazione soglia di concentrazione (CSC), dovranno darne comunicazione secondo quanto previsto dagli artt. 242 e 245 del Decreto sopracitato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti.

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 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI – CESSIONE GRATUITA AREE

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi 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. 3 e in particolare:

verde pubblico : 3.029 mq  
parcheggio pubblico : 1.755 mq  
strade e percorsi : 2.051 mq

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, 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 gratuita come sopra definito.

Con lo stesso atto di cessione gratuita le aree contemplate nel presente articolo, congiuntamente a quelle di proprietà pubblica interessate dalle opere fuori comparto inerenti ai raccordi con la viabilità pubblica esistente di cui al precedente art. 1, saranno concesse in detenzione gratuita al soggetto attuatore per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere stesse a far data dall'inizio dei lavori di cui al relativo permesso di costruire, attribuendo al soggetto attuatore 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 detenzione.

Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi. Le parti convengono che la concessione in detenzione, cesserà al momento del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità inerente alle dotazioni territoriali. Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

Prima del rilascio del Permesso per la realizzazione delle dotazioni territoriali non sarà comunque possibile richiedere i titoli edilizi per la costruzione degli edifici previsti dal PUA.

#### ARTICOLO 7 DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTUAZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad iniziare i lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali inerenti al PUA, comprese le opere fuori comparto, secondo il programma riportato e graficizzato nella "Relazione tecnico descrittiva e uso storico dei suoli" di seguito specificato:

1° stralcio funzionale: detto stralcio comprende la viabilità di accesso alla lottizzazione, ovvero il prolungamento della Via conca, le relative infrastrutture, il verde pubblico con la vasca di laminazione e scolo delle acque bianche nel canale consortile, (lotti 1-11); il permesso inerente il secondo stralcio potrà essere rilasciato solo ad avvenuto rilascio del permesso relativo al primo stralcio e a seguito dell'esecuzione di almeno il 70% dello stesso;

2° stralcio funzionale: detto stralcio comprende la prosecuzione della viabilità principale e le relative infrastrutture, (lotti 12-17);

Il soggetto attuatore o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo dovranno iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, di cui al relativo stralcio funzionale, entro un anno dal rilascio del corrispondente permesso di costruire ed ultimarli entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Qualora tali opere non siano ultimate entro tale termine, salvo proroga ai sensi di legge, i titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici che verranno presentati/richiesti oltre tale termine, per gli stralci 1 e 2 del PUA, non avranno efficacia o non verranno rilasciati fino a collaudo avvenuto delle opere medesime. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita dei lotti "edificabili". Le dotazioni territoriali dell'intero PUA, 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 potranno essere rilasciati permessi di costruire, 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. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei

lavori potranno essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte del soggetto attuatore. Alla comunicazione dovrà essere allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. Qualora dette opere non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire, salvo proroghe, il Comune si riserva la facoltà di procedere con l'escussione della garanzia di cui al successivo art. 9. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi ai lotti 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. La data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali deve essere comunicata dal soggetto attuatore al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici, per le verifiche di competenza. A completamento delle opere di urbanizzazione primaria, sarà cura del soggetto attuatore comunicare al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione. 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. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio, dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei suoi dipendenti, nell'esecuzione dei lavori, tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse. Il soggetto attuatore è tenuto all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici. Il Comune rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra il soggetto attuatore e i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

#### ARTICOLO 8 - DOTAZIONI TERRITORIALI – COLLAUDO E PRESA IN CARICO

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

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

Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico del soggetto attuatore, saggi o verifiche sulle opere realizzate. Qualora le opere non fossero completate entro i termini previsti dal permesso di costruire, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopravvenute. Con il provvedimento di rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità, le opere verranno prese in carico dal Comune, verranno svincolate le garanzie fideiussorie e la manutenzione delle stesse verrà posta a carico del Comune. 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 al soggetto attuatore un congruo termine, comunque non superiore a mesi 12, per l'adeguamento delle opere al progetto. Trascorso inutilmente il termine fissato, il responsabile del procedimento avvia l'iter procedurale per l'esecuzione dei lavori in via sostitutiva, incamerando la fideiussione posta a garanzia delle opere previste.

Nel caso in cui le opere inerenti alle dotazioni territoriali non siano state completate, la domanda di Conformità relativa agli interventi edilizi del PUA dovrà 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 degli edifici del PUA potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle dotazioni territoriali fermo restando che qualora le stesse non siano state completate, la domanda di Conformità dei relativi interventi edilizi dovrà 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, ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

Le 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.

L'edificazione prevista dal PUA dovrà essere iniziata entro 1 anno dal rilascio dei singoli permessi ed ultimata entro 10 anni dalla stipulazione della presente convenzione.

#### ARTICOLO 9 – DOTAZIONI TERRITORIALI – GARANZIE

Il soggetto attuatore, a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali inerenti al PUA, costituirà a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del permesso di costruire, 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.

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 dotazioni territoriali, 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 dotazioni territoriali 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 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 dotazioni territoriali, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto definitivo ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori. A tal fine e sin da ora, il soggetto attuatore

autorizza il Comune di Ferrara o l'impresa appaltatrice dei lavori ad immettersi nelle aree utili per l'esecuzione di tali opere.

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

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

#### ARTICOLO 10 – DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA AI SENSI D.LGS. 159/2011

Il soggetto attuatore si obbliga, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire nei contratti con le imprese esecutrici delle dotazioni territoriali una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto).

#### ARTICOLO 11 – RISOLUZIONE

Per l'inosservanza degli altri obblighi derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa comportante l'annullamento dei permessi di costruire.

#### ARTICOLO 12 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

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 vigenti 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 superficie di progetto dichiarata agli atti (nota del 24 maggio 2016), il computo degli Oneri relativo al 30% di Urbanizzazione Secondaria in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a **€ 39.149,96** così determinati:

Lotto n°1	SU mq	146 mq x	€/mq. 53,97 x 30%	= € 2.363,89
Lotto n°2	SU mq	132 mq x	“ “ “	= € 2.137,22
Lotto n°3	SU mq	132 mq x	“ “ “	= € 2.137,22
Lotto n°4	SU mq	132 mq x	“ “ “	= € 2.137,22
Lotto n°5	SU mq	132 mq x	“ “ “	= € 2.137,22
Lotto n°6	SU mq	132 mq x	“ “ “	= € 2.137,22
Lotto n°7	SU mq	132 mq x	“ “ “	= € 2.137,22
Lotto n°8	SU mq	146 mq x	“ “ “	= € 2.363,89
Lotto n°9	SU mq	264 mq x	“ “ “	= € 4.274,43
Lotto n°10	SU mq	132 mq x	“ “ “	= € 2.137,22
Lotto n°11	SU mq	132 mq x	“ “ “	= € 2.137,22
Lotto n°12	SU mq	132 mq x	“ “ “	= € 2.137,22
Lotto n°13	SU mq	132 mq x	“ “ “	= € 2.137,22
Lotto n°14	SU mq	146 mq x	“ “ “	= € 2.363,89
Lotto n°15	SU mq	132 mq x	“ “ “	= € 2.137,22
Lotto n°16	SU mq	132 mq x	“ “ “	= € 2.137,22
Lotto n°17	SU mq	132 mq x	“ “ “	= € 2.137,22

=====

**Totale € 39.149,96**

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale P.G. 18498/98, l'importo complessivo determinato risulta pari a **130.499,46 €** al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici compresi nel primo stralcio attuativo (lotti 1-11), verranno determinati i

contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso ai quali verranno detratti gli importi del 30% di cui sopra pari a 39.149,96 € , (come da richiesta istanza PG. 128340 del 11/11/2016) pertanto per il secondo stralcio (lotti 12-17), in fase di determinazione dei contributi dovuti per l'edificazione, non verrà posto in detrazione nessun Onere.

Le parti danno atto che la somma di **39.149,96 €** 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.

#### ARTICOLO 13 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ACQUIRENTE

Negli atti di trasferimento delle aree e nelle relative note di trascrizione, che intervengano nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:

- di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alla presente convenzione urbanistica attuativa;
- di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza della presente convenzione urbanistica attuativa.

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

#### ARTICOLO 14 – CONTROVERSIE

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

#### ARTICOLO 15 – NORME GENERALI

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

#### ARTICOLO 16 – SPESE

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

#### ARTICOLO 17 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

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 18 – TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Direttore da ogni responsabilità al riguardo.

#### ARTICOLO 19 - PROTEZIONE DATI PERSONALI

Le parti consentono ed autorizzano, anche per le finalità previste dalla normativa in materia antiriciclaggio, l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge.

-----

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 **39.149,96 €** 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 prima della stipula della convenzione l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire d'ufficio, in tempi compatibili con la stipula della convenzione stessa, la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. N. 159/2011 e smi;

di dare atto che il soggetto attuatore dovrà 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, salvo proroga per i tempi necessari ai soli fini dell'acquisizione della documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. N. 159/2011 e smi;

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