

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD UN'AREA SITA IN LOCALITA' BARCO A FERRARA IN VIA BENTIVOGLIO, APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE PG 28679 IN DATA 25/03/1996.

PREMESSO:

che con delibera di Consiglio Comunale PG 28679 in data 25/03/1996 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa Privata in località Barco, via Bentivoglio;

che in data 20/01/2004, con atto Notaio Giovanni Bissi rep. 24492/6792 tra il Comune di Ferrara e la Soc. Marty s.a.s. di Giampiero Deretti & C., registrato a Ferrara il 30/01/2004 al n. 244 e trascritto a Ferrara il 06/02/2004 al part.1479, è stata stipulata la Convenzione tra Comune di Ferrara e la società MARTY S.a.s. di Giampiero Deretti & C.. per l'attuazione del Piano Particolareggiato di cui sopra;

che la convenzione sopra richiamata prevedeva l'assunzione da parte del soggetto attuatore dell'obbligo relativo alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione consistenti in strade e marciapiedi, verde pubblico e percorsi, parcheggi pubblici, in conformità alle prescrizioni tecniche impartite dai competenti Uffici, l'art. 5 della stessa Convenzione ne prevedeva inoltre la cessione al comune di Ferrara entro tre mesi dall'avvenuto collaudo favorevole;

che in data 12/10/2004, a seguito di presentazione di idonea polizza a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, è stato rilasciato alla Soc. Marty S.a.s. di Giampiero Deretti & C., il permesso di costruire PG 31607/2004 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di entrambi i comparti (denominati n. 1 quello sportivo e n. 2 quello residenziale), in attuazione alla Convenzione citata e ai relativi allegati. La tav. 3 bis "Planimetria generale", allegata a detto permesso, prevedeva per l'attuale via Mario de' Sisti una viabilità a senso unico di marcia e la realizzazione di parcheggi pubblici su strada, parte in linea e parte a spina di pesce (come dall'allegata tav. 3 bis del PdC) oltre che il permanere del parcheggio pubblico prospiciente la via Medini;

che in data 07/07/2008 il responsabile del SUE, con nota 31607/2004, ha notificato alla stessa Soc. Marty S.a.s. di Giampiero Deretti e C. che il suddetto permesso di costruire PG 31607/2004, dopo regolare comunicazione di inizio dei lavori (PR 3244/04 del 28/06/2004), risultava decaduto per decorrenza del termine per l'ultimazione dei lavori; con la stessa comunicazione si segnalava tra l'altro di provvedere, qualora i lavori non fossero stati ultimati, a *"... richiedere un nuovo permesso di costruire ai sensi della L.R. 31/02 o, ricorrendone le condizioni, presentare una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) per il completamento degli stessi"*;

che in data 01/09/2008 PG 74877/08 – PR 3603/08 il sig. Giampiero Deretti, in qualità di legale rappresentante della Soc. Marty S.a.s. di Giampiero Deretti e C., ha presentato D.I.A. per il completamento dei lavori (di cui al permesso PG 31607/2004 rilasciato in data 12/10/2004);

che l'area inerente il piano è soggetta al RUE ad eccezione del lotto n.2 del comparto residenziale e di parte delle aree a destinazione verde e parcheggio pubblico limitrofe allo stesso lotto, che sono soggette a POC: nel dettaglio l'area sportiva è individuata dal RUE vigente come "Attrezzature e spazi collettivi" mentre il lotto n.2 "RES insediamenti prevalentemente residenziali";

che l'art. 122 del RUE vigente, per le aree soggette a POC, dispone che *"Nelle aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi preventivi e convenzionati, saranno fatti salvi i diritti edificatori acquisiti; tali diritti edificatori saranno fatti salvi anche dopo la scadenza dei termini di attuazione previsti dalla relativa convenzione di attuazione, a condizione che siano state interamente realizzate e collaudate le opere pubbliche e le opere di urbanizzazione previste a carico dei soggetti attuatori nella convenzione medesima..."*;

che il comma 2 dell'art. 19 "PUA previgenti" delle NTA del POC dispone che *"Nelle aree la cui attuazione è demandata a POC dal vigente PSC potranno essere adottate e/o approvate varianti ai PUA di cui al precedente comma 1 che non comportino aumento della capacità edificatoria e del carico urbanistico di progetto, purché le eventuali modifiche plani volumetriche e di destinazione d'uso siano conformi al vigente PSC."*;

che con nota in data 10/05/2016 PG 53301 la Soc. Marty S.a.s. di Giampietro Deretti e C, ha richiesto un parere in merito alla possibilità di presentare una variante al vigente Piano Particolareggiato di iniziativa Privata (PPiP) approvato con delibera di C.C. PG 28679 del 25 marzo 1996 al fine di stralciare il comparto n.1 dal perimetro del PPiP di cui trattasi, modificare la viabilità interna al comparto n. 2 e destinare a verde piuttosto che a parcheggio parte delle aree standard destinate alla cessione gratuita al Comune (come graficizzato nelle tavv. 1 e 2 allegate alla stessa nota e depositate agli atti dell'UO PUA);

che la suddetta proposta di variante PG 53301/16 prevedeva di stralciare dal perimetro del PPiP l'area sportiva comprensiva anche delle relative opere di urbanizzazione (individuata catastalmente dal foglio 103 mapp. 601) oltre che la modifica di parte delle opere di urbanizzazione del comparto n.2 a destinazione residenziale (individuato catastalmente dal foglio 103 ex map. 558 ora mapp. 862, 893 e 894). Nel dettaglio per il comparto n. 2 si richiedeva di *"trasformare"* l'area in fregio alla via Medini, già destinata a parcheggio pubblico nel piano originario, a verde pubblico, localizzando parte di detti parcheggi lungo la via Mario de' Sisti;

che il comparto n. 2 risulta suddiviso in due lotti fondiari, il lotto n.1 non ancora edificato con una capacità volumetrica di 4.247,20 mc ed il lotto n. 2 già edificato ed abitato con una volumetria di 3.782,80 mc;

che in data 20/05/2016 è stato effettuato un sopralluogo, da parte dei tecnici dell'UO PUA, da cui è emerso che i lavori inerenti le opere di urbanizzazione di cui al permesso di costruire PG 31607/2004 e successiva DIA PG 74877/08 sono ad uno stadio avanzato per il comparto n.2, ad eccezione del parcheggio di cui alla richiesta di *trasformazione* in verde pubblico, mentre quelli del comparto 1 non risultano iniziati;

che la Giunta Comunale con proprio indirizzo assunto nella seduta del 24/05/2016, ha ritenuto condivisibile la variante del PPiP, attraverso la suddivisione dello stesso in due stralci funzionali, suddivisione che permetterebbe il completamento delle opere di urbanizzazione del comparto 2 in maniera autonoma fermo restando che scaduti i termini di attuazione previsti dalla convenzione originaria, saranno fatti salvi i diritti edificatori acquisiti solo negli stralci in cui le opere di urbanizzazione previste a carico dei soggetti attuatori siano state interamente realizzate e collaudate;

che in data 31/05/2015 con nota PG 62733 è stato comunicato alla suddetta società la determinazione favorevole della Giunta Comunale del 24 maggio 2016 precisando che la Variante dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari ricompresi nel perimetro del PPiP;

che con nota in data 21/07/2016 PG. 83702 la Soc. Marty s.a.s. ha richiesto una proroga motivata dell'efficacia della convenzione (avente scadenza 20/01/2017) di ulteriore anni tre, fino al 20/01/2020;

che in data 19/09/2016, anche in considerazione del fatto che non risultava ancora presentata la sopra citata proposta di variante al piano, si comunicava alla proprietà che non risultava ammissibile una proroga dei termini della convenzione in oggetto per il completamento delle opere di urbanizzazione anche in considerazione del fatto che la convenzione di cui trattasi ha già beneficiato di una proroga di anni tre, in forza del decreto-legge 21/06/2013, n. 69 convertito in legge in data 9 agosto 2013, n. 98, ribadendo che una possibile estensione del periodo, avrebbe potuto essere valutata per il solo limitato tempo strettamente necessario per la realizzazione della

opere di cui alla variante stessa (comparto 2), da definirsi più precisamente in sede istruttoria qualora presentata;

che a seguito di detta comunicazione in data 26/10/2016, permanendo la volontà di dare completa attuazione al PPiP di cui trattasi, il sig. Giampietro Deretti, legale rappresentante della Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C. presentava istanza di permesso di costruire PG. 121557/16 per il completamento delle opere di urbanizzazione già autorizzate con il Permesso di Costruire PG 31607/2004 del 12/10/2004; permesso poi rilasciato in data 04/11/2016 - PG 125359, fermo restando che i lavori, dovevano essere ultimati entro il 20/01/2017 (termine efficacia convenzione sottoscritta in data 20/01/2004);

che il completamento delle opere di urbanizzazione di cui al Permesso di Costruire PG 125359 rilasciato il 04/11/2016 si intendeva garantito dalla fidejussione n. UR 0500389 emessa da Società Italiana Cauzioni ora Atradius Credit Insurance N.V. in data 08/09/2004 per un importo pari a 197.703,39 €, in quanto i lavori di completamento non comportavano incrementi rispetto all'importo garantito originariamente;

che in data 03/11/2016, permanendo la volontà di dare completa attuazione al PPiP attraverso la suddetta variante al PPiP, è stata formalizzata apposita istanza PG 124403;

che in data 23/11/2017 il progetto è stato sottoposto all'esame della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio (CQAP) la quale ha espresso Parere Favorevole;

che in data 07/12/2016 PG 140500 la Soc. Marty sas, ha presentato comunicazione di inizio lavori di cui al Permesso di Costruire rilasciato il 04/11/2016 - PG 125359;

che in data 02/12/2016 presso il Comune di Ferrara, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, che si è conclusa con determinazione favorevole condizionato alla presentazione di alcune integrazioni tra cui l'aggiornamento della valutazione di clima acustico, in conformità alla classificazione acustica dell'area, come evidenziato nel parere di ARPA PGFE 12819/16 del 02/12/2016;

che gli elaborati, allegati all'istanza in oggetto, così come integrati e modificati a seguito delle richieste pervenute in sede di Conferenza Simultanea, presentati in data 16/12/2016 dal tecnico incaricato, sono stati inviati, in data 20/12/2016, agli enti competenti per l'espressione del parere definitivo.

che in data 10/01/2017 PG 2614, è stata data comunicazione a tutti gli enti, che la Conferenza di Servizi, che si è svolta in forma semplificata in modalità telematica, si è chiusa con determinazione favorevole in quanto ciascun ente invitato ad esprimersi, ha inviato parere favorevole:

parere di ARPAE PGFE/2016/13891 del 29/12/2016 e allegato parere clima acustico Pratica PGFE/2016/12227 e successiva integrazione N. 13521/2016; parere dell'AUSL Prot 77640 del 30/12/2016; parere del Servizio Ambiente nota del 22/12/2016 NP 41091716; parere di HERA prot 127938-18681 del 29/11/2016; parere dell'Ufficio Pubblica Illuminazione NP3976 del 28/11/2016; parere del Sevizio Verde NP 4044/16; parere del Servizio Protezione Civile PG 134412/16; parere di Enel E-DIS-28/11(2016-0733206); parere del Consorzio di Bonifica Prot 18106 del 29/11/2016; parere del Servizio Mobilità nota del 29/11/2016;

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 16/01/2017;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 16/01/2016 al 16/03/2016;

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

che con nota in data 03/01/2017 PG 725 il sig. Giampietro Deretti, legale rappresentante della Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C. ha presentato nuova istanza di proroga dei termini di scadenza (07/12/2019, anni 3 dalla data di inizio dei lavori per il completamento delle opere di urbanizzazione), della Convenzione stipulata in data 20/01/2004 con atto Notaio Dr. Giovanni Bissi rep. 24492/6792 tra il Comune di Ferrara e la Soc. Marty s.a.s. di Giampiero Deretti & C., e del Permesso di Costruire PG 125359 del 04/11/2016 con autorizzazione dei termini massimi di scadenza relativi ai permessi di costruire (anni 3 dall'inizio dei lavori);

che comunque tutti i contenuti del Piano stesso, i parametri urbanistici ed edilizi fissati non vengono modificati con la proroga;

che con delibera di GC PG 6130 del 17/01/2017 è stata approvata la richiesta di proroga dei termini del PdC e della convenzione di cui sopra avanzata dalla Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C., a far data dal 20/01/2017, data di scadenza della convenzione originaria, al 07/12/2019, a condizione che venga fatta periodica manutenzione, come previsto nella convenzione originaria, delle parti di aree di urbanizzazione già da tempo utilizzate dai residenti in particolare tutto ciò che possa comportare pericolo o disagio ai cittadini residenti e loro visitatori. In caso di inadempienza e previa emissione di apposita ordinanza, il Comune procederà, in sostituzione, a spese del soggetto attuatore;

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);

che, contemporaneamente al deposito, con nota del 16/01/2017 PG 5686 del 17/01/2017 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 alla *Regione Emilia-Romagna Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale* - P.O. Protezione Civile, e per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R. 19/08;

che la Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità, n. 603 del 05/04/2017, assunto al PG 42641 del 11/04/2017, recante all'oggetto *Comune di Ferrara Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata PiPP in località Barco, Via Bentivoglio, approvato con delibera di CC PG 28679 in data 25/03/1996. Proponente Soc. Marty Sas osservazioni, formulate ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000 C.M. e dell'art.5 e della L.R. 19/2008*, non ha formulato osservazioni ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000 C.M. e dell'art.5 e della L.R. 19/2008, precisando che:

Non si ravvisano altresì elementi di incompatibilità con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) vigente e con la variante al medesimo piano. Approvata con Delibera di C.P. n° 38 del 18/05/2016 ed in vigore dal 15/06/2016.

Resta inteso che il Comune, nell'ambito delle proprie competenze, dovrà garantire che:

- sia rispettato quanto disposto dalle diverse autorità competenti al rilascio di pareri, nulla osta, autorizzazioni comunque denominate, con particolare riguardo alle condizioni, prescrizioni e raccomandazioni impartite dalle autorità competenti in materia ambientale;*
- siano rispettate le condizioni di cui al parere in materia di rischio sismico, reso ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, sulla base della proposta della Regione Emilia Romagna – Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Servizio Area Reno e Po di Volano cui si rimanda integralmente;*

che la 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. 10774 del 30/03/2017 allegato B) ha formulato, nell'ambito dell'emanazione del suddetto atto monocratico, la proposta di parere positivo precisando al contempo che "(..) *si suggerisce di*

verificare con eventuali ulteriori indagini la continuità dello strato di liquefacibile (IL=4) in fase di progettazione esecutiva al fine di dare attuazione a quanto previsto dalle NTC2008 (...)”;

Considerato:

che relativamente alle indicazioni impartite dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità, n. 603 del 05/04/2017, assunto al PG 42641 del 11/04/2017, 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;

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° 10774 del 30/03/2017 (allegato B) del suddetto atto, si ritiene di controdedurre accogliendo le raccomandazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che la richiesta di proroga dei termini del PdC e della convenzione di cui sopra avanzata dalla Soc. Marty s.a.s. di Deretti Giampietro & C., a far data dal 20/01/2017, data di scadenza della convenzione originaria, al 07/12/2019 è stata approvata con delibera di GC PG 6130 del 17/01/2017, ritenendo opportuno sostenere le trasformazioni urbanistiche ed edilizie in corso anche per la valenza economico sociale delle stesse, tenuto conto di come una crisi, inizialmente congiunturale e temporanea, si sia trasformata nel tempo in una crisi strutturale.

che pertanto l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria sorto all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica da parte del soggetto attuatore e garantito da idonea fideiussione a favore del Comune n. UR 0500389 emessa da Società Italiana Cauzioni ora Atradius Credit Insurance N.V. in data 08/09/2004 per un importo pari a 197.703,39 €, dovrà essere adempiuto entro il nuovo termine di scadenza dello strumento urbanistico convenzionato (07/12/2019);

che lo schema di convenzione attuativa del PUA di iniziativa privata predisposto dall'U.O. PUA, è stato inviato in data 29/06/2017 tramite posta elettronica alla proprietà ai fine della condivisione dei suoi contenuti;

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

che 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, non modifica sostanzialmente i contenuti e i parametri urbanistici ed edilizi dello strumento urbanistico già approvato;

che necessita ora procedere all'approvazione della Variante 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;

che dopo la stipula della convenzione attuativa della variante al PPIP sarà possibile presentare la Variante al Permesso di Costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione in attuazione a PPIP, che potrà essere rilasciato subordinatamente alla presa d'atto del fideiussore della convenzione integrativa.

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;
- la L.R. 12 del 23/06/2017
- il RUE vigente;

VISTI gli atti;

VISTA la delibera di GC PG 6130 del 17/01/2017;

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 D.Lgs.267/2000 e s. m. i.);

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di recepire le indicazioni impartite dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità, n. 603 del 05/04/2017, assunto al PG 42641 del 11/04/2017, 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 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° 10774 del 30/03/2017 (allegato B) del suddetto atto) come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di approvare per le motivazioni espresse in premessa e che qui si richiamano, la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata PG 28679 del 25/03/1996 con conseguente modifica e integrazione della Convenzione stipulata in data 20/01/2004, con atto Notaio Giovanni Bissi rep. 24492/6792 tra il Comune di Ferrara e la Soc. Marty s.a.s. di Giampiero Deretti & C., registrato a Ferrara il 30/01/2004 al n. 244 e trascritto a Ferrara il 06/02/2004 al part.1479, inerente a un'area sita in Ferrara, località in località Barco, via Bentivoglio, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Documentazione Fotografica
- Computo Metrico Estimativo
- Tav. 0 – Estratto di Mappa catastale, estratto PRG, Estratto PSC, Estratto RUE;
- Tav. 1 – Planimetria Generale di progetto, Tabella dati quantitativi;
- Tav. 2 – Rete Telefonica;
- Tav. 3 – Rete Idrica;
- Tav. 4 – Sistemazione aree a verde;
- Tav. 5 – Segnaletica Stradale;
- Tav. 6 – Rete gas;
- Tav. 7 – Rete Fognature;

- Tav. 7.1 – Rete Fognaria realizzata – Planimetria e Profilo;
- Tav. 8 - Sezioni e profili stradali
- Valutazione Previsionale di clima acustico “Relazione Integrata”
- Relazione Geologica e Geotecnica

di approvare il sotto riportato schema di convenzione integrativa della convenzione stipulata in data 20/01/2004, con atto Notaio Giovanni Bissi rep. 24492/6792 i cui termini sono stati prorogati al 07/12/2019 con delibera di GC PG 6130 del 17/01/2017, da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune ed operatori privati ai sensi dell’art. 28 della legge n. 1150/1942 e smi;

SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA

ARTICOLO 1

La presente convenzione modifica ed integra la convenzione stipulata in data in data 20/01/2004, con atto Notaio Giovanni Bissi rep. 24492/6792 tra il Comune di Ferrara e la Soc. Marty s.a.s. di Giampiero Deretti & C., registrato a Ferrara il 30/01/2004 al n. 244 e trascritto a Ferrara il 06/02/2004 al part.1479, per l’attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata PG 28679 del 25/03/1996, inerente a un’area sita in Ferrara, in località Barco, via Bentivoglio;

Il soggetto attuatore soc. Marty s.a.s. di Giampiero Deretti, si obbliga per se e per i suoi 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 601

identificata al NCEU al foglio 103

mapp. 601, 893, 894, 862 sub 5, 20, 21, e 22 di proprietà Marty s.a.s. di Giampiero Deretti;

mapp. 862 sub 1 e 2 di proprietà Claudio Lazzari;

mapp. 862 sub 3, 4 e 6 di proprietà Donatella Tassinari, Luciano Tassinari;

mapp. 862 sub 9 e 10 di proprietà di Emanuele Falivene

mapp. 862 sub 13 – 18 di proprietà di Giampiero Deretti;

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:

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Documentazione Fotografica
- Computo Metrico Estimativo
- Tav. 0 – Estratto di Mappa catastale, estratto PRG, Estratto PSC, Estratto RUE;
- Tav. 1 – Planimetria Generale di progetto, Tabella dati quantitativi;
- Tav. 2 – Rete Telefonica;
- Tav. 3 – Rete Idrica;
- Tav. 4 – Sistemazione aree a verde;
- Tav. 5 – Segnaletica Stradale;

- Tav. 6 – Rete gas;
- Tav. 7 – Rete Fognature;
- Tav. 7.1 – Rete Fognaria realizzata – Planimetria e Profilo;
- Tav. 8 - Sezioni e profili stradali
- Valutazione Previsionale di clima acustico “Relazione Integrata”
- Relazione Geologica e Geotecnica

Fermo il resto

ARTICOLO 3

A parziale modifica dell'art. 3 la variante al Piano particolareggiato di iniziativa privata verrà realizzata sulla base, ed 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:

parere di ARPAE PGFE/2016/13891 del 29/12/2016 e allegato parere clima acustico Pratica PGFE/2016/12227 e successiva integrazione N. 13521/2016; parere dell'AUSL Prot 77640 del 30/12/2016; parere del Servizio Ambiente nota del 22/12/2016 NP 41091716; parere di HERA prot 127938-18681 del 29/11/2016; parere dell'Ufficio Pubblica Illuminazione NP3976 del 28/11/2016; parere del Sevizio Verde NP 4044/16; parere del Servizio Protezione Civile PG 134412/16; parere di Enel E-DIS-28/11(2016-0733206); parere del Consorzio di Bonifica Prot 18106 del 29/11/2016; parere del Servizio Mobilità nota del 29/11/2016;

Fermo il resto

ARTICOLO 4

In sostituzione dell'art. 4, 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 a standard così come le opere di urbanizzazione individuate nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 e in particolare:

Strade e marciapiedi (I stralcio 1314 + II stralcio 388)	1702 mq
Verde pubblico (I stralcio 2632 + II stralcio 593)	3225 mq
Parcheggi pubblici (I stralcio 489 + II stralcio 225)	714 mq

Le aree oggetto di cessione gratuita contemplata nel presente articolo, dovranno essere cedute, anche per stralci, entro 3 mesi dell'avvenuto collaudo delle opere stesse con le modalità di cui all'art.5 della convenzione originaria. Nell'atto pubblico di cessione gli immobili dovranno essere individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi; le aree dovranno essere libere da vincoli, ipoteche, servitù (fatte salve eventuali servitù relative alle reti infrastrutturali), oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti.

ARTICOLO 5

Le parti danno atto che le opere di urbanizzazione potranno essere completate/variate anche per stralci e che i lavori relativi allo stralcio 1 “sportivo” non sono iniziati, pertanto il soggetto attuatore, a parziale modifica dell'art. 5, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a completare/variare, anche per stralci funzionali, i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed ad ultimarli entro e non oltre il 07/12/2019, nuovo termine di scadenza del presente atto. Qualora tali opere non siano ultimate entro tale termine, i titoli abilitativi per la

realizzazione degli edifici che verranno presentati/richiesti oltre tale termine, non avranno efficacia o non verranno rilasciati fino a collaudo avvenuto delle opere medesime.
Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita dei lotti "edificabili".

Fermo il resto

ARTICOLO 6

A parziale modifica dell'art.6 l'edificazione prevista dal piano particolareggiato dovrà essere ultimata entro il 07/12/2019.

Fermo il resto

ARTICOLO 7

A parziale modifica dell'art. 7 l'esecuzione del completamento delle opere di urbanizzazione di cui al Permesso di Costruire PG 125359 rilasciato il 04/11/2016 in attuazione al P.P.i.P. originario, convenzionato in data in data 20/01/2004, con atto Notaio Giovanni Bissi rep. 24492/6792, è integralmente garantita dalla fidejussione n. UR 0500389 emessa da Società Italiana Cauzioni ora Atradius Credit Insurance N.V. in data 08/09/2004 per un importo pari a 197.703,39 €;
All'atto del rilascio del nuovo permesso di costruire per la variante alle opere di urbanizzazione in attuazione al presente P.P.i.P., i soggetti attuatori si impegnano a mantenere in essere la suddetta fideiussione e a presentare la presa d'atto del fideiussore relativa alla convenzione integrativa.

Fermo il resto

ARTICOLO 8

A parziale modifica dell'art. 9

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.

Fermo il resto

ARTICOLO 9

In sostituzione dell'art. 10, la risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, verrà demandata al Giudice Amministrativo.

ARTICOLO 10

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

ARTICOLO 11

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

ARTICOLO 12

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 13

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto si conferma quanto disciplinato nella convenzione stipulata in data in data 20/01/2004, con atto Notaio Giovanni Bissi rep. 24492/6792 tra il Comune di Ferrara e la Soc. Marty s.a.s. di Giampiero Deretti & C., registrato a Ferrara il 30/01/2004 al n. 244 e trascritto a Ferrara il 06/02/2004 al part.1479;

Il termine per l'attuazione del piano particolareggiato previsto per il 20/01/2014, tenuto conto della proroga triennale introdotta dall'art. 30 c. 3bis della legge 9 agosto 2013 N°98 (20/01/2017) e della proroga approvata con delibera di GC PG 6130 del 17/01/2017, è prorogato al 07/12/2019. 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 e POC.

ARTICOLO 14

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

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

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 3 (tre) mesi dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione della variante al PPIP 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 Tumiati 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