

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 10 ANS-02, AREA SITA IN LOCALITÀ FRANCOLINO VIA PAGLIARINI PRESENTATO DALLE SOCIETÀ DOMUSTERRA FERRARA S.R.L. E S. ANNA COSTRUZIONI S.R.L.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 08/07/2013, è stato sottoscritto, fra la Soc. Sant'Anna Costruzioni S.r.l., la Soc. Immobiliare Prestige, la Soc. Immobiliare SIAM S.r.l., la Soc. Govoni Costruzioni e il Comune un Accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi ai fini dell'inserimento degli immobili di proprietà delle stesse società, siti in località Francolino, via Pagliarini nel I° POC, allora in corso di formazione;

che in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera C.C. PG 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il I° POC, comprensivo del comparto "10ANS_02 – nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini" costituito dai suddetti immobili nonché da aree di proprietà terze;

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 del comparto, ai fini dell'inserimento del comparto in oggetto nel POC che verrà sottoposto al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione;

che in data 27 marzo 2014 tra il Comune di Ferrara, la Soc. Sant'Anna Costruzioni S.r.l., la Soc. Immobiliare Prestige, la Soc. Immobiliare SIAM S.r.l., la Soc. Govoni Costruzioni, è stato stipulato l'accordo art. 11 L. 241/90 relativo al comparto "nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini" 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 10 ANS-02 località Francolino, via Pagliarini;

che la scheda di comparto 10 ANS – 02 prevede, nell'ambito dell'insediamento residenziale di cui trattasi, da attuarsi con Piano Urbanistico attuativo (PUA), la realizzazione e la cessione gratuita di n. 1 alloggio di SU 80 mq del valore di 125.000,00 €, quale opera pubblica di interesse generale. Lo stesso Accordo prevede inoltre l'ampliamento dell'area per attrezzature collettive con relativa strada di collegamento alla via dei Calzolari, in adiacenza al campo sportivo (per complessivi 7.056 mq.) su area oggetto di esproprio, quale altra opera pubblica di interesse generale, opera non disciplinata dal PUA ma dall'Accordo POC;

che in data 07/10/2014, Govoni Paolo legale rappresentante della società Domusterra Ferrara s.r.l. e Renato Littera legale rappresentante della società S. Anna Costruzioni s.r.l., in conformità a quanto previsto all'art. 2 c.3 punto A1 del sopracitato Accordo art. 11 L.241/1990 hanno presentato istanza PG. 101611 per l'approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica sull'area oggetto di esproprio in attuazione alla scheda POC 10 ANS-02 in località Francolino, via Pagliarini;

che in data 14/10/2015 la Società Domusterra Ferrara srl ha consegnato all'Ufficio di Piano, fideiussione assicurativa del valore di 161.480,00 € emessa da Alpha Insurance A/S a garanzia, di quota pari al 44%, delle obbligazioni derivanti dall'art. 2 lett. A1) e A2 dell'Accordo ex art. 11 sottoscritto in data 27.03.2014, del valore complessivo già stimato in 367.000,00 € e precisamente:

- per 66.440,00 € a garanzia di quota parte (44%) del costo delle opere costituite dalla strada di connessione del comparto con la Via Calzolari e dalla *sistemazione* dell'area per attrezzature collettive;
- per 40.040,00 € a garanzia di quota parte (44%) delle indennità da liquidare agli eventuali espropriandi, indennità poste a carico dei soggetti attuatori del comparto;
- per € 55.000,00 a garanzia di quota parte (44%) del costo delle opere inerenti l'alloggio di SU 80 mq. da cedere gratuitamente;

che la società Sant'Anna Costruzioni, in data 02/11/2015 trasmetteva fideiussione assicurativa del valore di 205.520,00 € emessa dalla China Taiping Insurance (UK) CO LTD (sottoscritta da TEMPO UNDERWRITING) in data 20.10.2015 n. CTIT1501360 e successivo allegato n. 1 in data 28.10.2015, a garanzia di quota pari al 56%, delle obbligazioni derivanti dal suddetto Accordo, e precisamente:

- per 84.560,00 € a garanzia di quota parte (56%) del costo delle opere costituite dalla strada di connessione del comparto con la Via Calzolari e dalla sistemazione a prato dell'area per attrezzature collettive;
- per 50.960,00 € a garanzia di quota parte (56%) delle indennità da liquidare agli eventuali espropriandi, indennità poste a carico dei soggetti attuatori del comparto;
- per € 70.000,00 a garanzia di quota parte (56%) del costo delle opere inerenti l'alloggio di SU 80 mq. da cedere gratuitamente;

che in data 03/11/2015 è stata presentata dal sig. Govoni Paolo in qualità di Amministratore Unico della Società Domusterra Ferrara S.r.l con sede in Via della Ricostruzione, n.59 - P.iva 01930080385 e dal sig. Renato Littera in qualità di legale rappresentante della Soc. Sant'Anna Costruzioni S.r.l., con sede in Piazzetta S.Anna n.5 - P.iva 01730010384, istanza PG. 113159 PR 3149 del 03/11/2015, per l'approvazione del PUA di iniziativa privata località Francolino, via Pagliarini, in attuazione alla scheda di POC 10ANS – 02, per la realizzazione di un intervento residenziale in aree censite al CT di Ferrara al Fg. 45 mapp. 1376,1373 parte, 1379 di proprietà della soc. Domusterra Ferrara srl; al Fg. 45 mapp. 989 di proprietà dei sigg. Bigoni Bice, Bigoni Giuliana e Bigoni Stefano su cui la Soc. Domusterra Ferrara srl agisce in forza di procura atto notaio Francesco Cristofori rep. 74583/20885 del 06.05.2015; al Fg. 45 mapp. 433, 1043 parte di proprietà della Soc. Sant'Anna Costruzioni S.r.l.; al Fg. 45 mapp. 79 di proprietà della sig.ra Mantovani Rita su cui la Soc. Sant'Anna Costruzioni S.r.l. agisce in forza di procura atto notaio Francesco Cristofori rep. 74584/20886 del 06.05.2015; oltre che sulla pubblica via Zerbinata;

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

- Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema nuclei del forese art. 12.5 - Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 - subsistema aree agricole del forese art. 10.2 (parte di strada)
- Ambiti: Ambiti 10 ANS ambiti per nuovi insediamenti di Francolino, Pescara, Sabbioni, Fossadalbero, parte 25 AVP ambito ad alta vocazione produttiva agricola
- Trasformazioni: PSC - Nuovi tessuti residenziali, Attrezzature collettive, Assi di connessione
- Vincoli Idraulici: Rischio allagamento
- Classi dei suoli: Diritti perequativi - 4.A Forese rurali mq/ha 900
- Classe 4.A Aree ex agricole - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi stralcio 2)
- Classificazione acustica: UTO D.P.R. 477/95-Classse III progetto

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

- Destinazione d'uso: Aree soggette a POC

Uso RES insediamenti prevalentemente residenziali
Area di mitigazione e compensazione ambientale
Attrezzature e spazi collettivi

- Paesaggio: Sito Unesco art. 107-2.2
- Trasformazioni: Aree a rischio allagamento
- Vincoli espropriativi: realizzazione strada e ampliamento impianti sportivi

che, in conformità alla scheda POC 10ANS-02 il presente PUA prevede la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, a sud dell'area sportiva di Francolino, a completamento dell'esistente insediamento di via Pagliarini; interessa una ST pari a 68.500 mq di cui 39.092 mq di SF edificabile suddivisa in 49 lotti, per un massimo di 76 alloggi e una SU di 6.156 mq.. L'accesso all'area è garantito dalla via Pagliarini e dalla via Zerbinata dove è previsto un allargamento della sezione stradale e, come disciplinato dall'accordo POC, con separato ed autonomo intervento verrà realizzato anche il collegamento con la via Calzolari. L'area di 6.456 mq. occupata dalla vasca di laminazione delle acque meteoriche, avendone le caratteristiche, è computata come *verde pubblico*; i parcheggi di uso pubblico corrispondono a 2.565 mq. mentre l'area per la viabilità (strade marciapiedi e aiuole stradali) a 10.915 mq. L'intervento confina a sud con un'area a POC e a ovest con un'area agricola;

che il progetto inerente la strada di connessione con la via Calzolari e la *sistemazione* dell'area per attrezzature collettive, seppur valutato dal punto di vista tecnico, nell'ambito dell'istruttoria del presente piano, riguardando un'*opera pubblica di interesse generale* fuori comparto in aree in parte da espropriare, ha tempi e modalità di approvazione autonomi rispetto all'approvazione del PUA ed è disciplinato dall'Accordo POC di cui alla relativa scheda "10 ANS-02".;

che dette aree oggetto di esproprio sono catastalmente individuate al CT di Ferrara al Foglio 45 Mappali 158 e 426 parte; i vincoli urbanistici finalizzati alla loro acquisizione coattiva sono stati apposti attraverso il POC approvato in data 07/04/2014. L'approvazione del sopra citato progetto definitivo sarà disciplinata ai sensi dell'art. 20 del Nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n.50/2016 a cura del Servizio Infrastrutture del Comune di Ferrara e la relativa procedura espropriativa verrà attivata dall'Ufficio Espropri del Comune di Ferrara ai sensi delle leggi vigenti in materia di espropri;

che in data 26/11/2015 il PUA è stato sottoposto al parere della CQAP la quale ha espresso parere *favorevole con condizioni* con la seguente motivazione: "*Riprendendo l'indicazione del PSC sul mantenimento di un varco inedificato verso la campagna, la superficie dei lotti 19-20-21 sia accorpata all'area pubblica, con spostamento verso la campagna del tratto di strada interessato e redistribuzione eventuale dei lotti sacrificati in altra parte della lottizzazione. La via Pagliarini dovrà essere collegata organicamente alla nuova viabilità a cul-de-sac.*"

che in data 30/11/2015, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Preliminare nella quale, condiviso il parere della CQAP e preso atto di altre problematiche e richieste di integrazioni dei vari Enti/Servizi, si comunicava l'interruzione dei lavori della Conferenza concedendo alle proprietà 60 gg. (30/01/2016) per perfezionare il progetto inerente al PUA. Interruzione poi comunicata agli aventi titolo con nota del 10/12/2015 inviata a mezzo PEC (rif. PG.129680 del 14/12/2015);

che nella stessa sede di Conferenza è stato valutato, dal punto di vista tecnico, anche il progetto definitivo relativo all'opera pubblica di interesse generale presentato in data 07/10/2015 PG.101611/15, al fine di evidenziare e risolvere al meglio le criticità derivanti da eventuali interferenze con la viabilità prevista nel PUA. In tale sede è emersa la necessità di uniformare il progetto ai contenuti del piano;

che con nota del 25/01/2016 inviata a mezzo PEC (rif. PG.9612 del 25/01/2016) è stata concessa, su istanza di parte, una proroga del suddetto termine di consegna, fissando la nuova scadenza al 29/02/2016;

che le Società Domusterra Ferrara s.r.l. e S. Anna Costruzioni s.r.l. in data 25 febbraio 2016 hanno presentato ulteriore richiesta di proroga proponendo il 15/04/2016 come nuovo termine; proroga successivamente concessa;

che in data 13/04/2016 i richiedenti hanno consegnato i nuovi elaborati, modificati sulla base delle richieste della Conferenza dei Servizi Preliminare e della CQAP; contestualmente le Società Domusterra Ferrara s.r.l. e S. Anna Costruzioni s.r.l. hanno richiesto che *“venga loro concessa la possibilità di non edificare l'alloggio nell'Ambito della lottizzazione, ma di versare il corrispettivo del costo dell'alloggio stesso o di corrispondere all'Amministrazione Comunale il corrispettivo per acquisire un alloggio di equivalente valore”*;

che in data 12/05/2016 PG 54566/16, le stesse società hanno presentato richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle Dotazioni territoriali del PUA in oggetto, chiedendo di istruirlo contestualmente al piano;

che lo strumento urbanistico, corredato di tutti i relativi elaborati tecnici ed urbanistici, è stato depositato in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 60 giorni consecutivi a partire dal 24/05/2016;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 24/05/2016 al 22/07/2016;

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

che in data 20 maggio 2016, la P.O. Protezione Civile Sicurezza del Territoriale e Attività Estrattive, in merito al rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R.19/08 e valutazione del rischio sismico, ha comunicato all'OU PUA che le relazioni geologiche, presenti all'interno dei PUA in itinere, dovevano essere aggiornate in conformità a quanto previsto dalla Delibera N. 2193 della Giunta Regionale del 21/12/2015 ai sensi del punto 5 dell'allegato A: "recepimento degli studi di micro zonizzazione sismica negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica";

che nei giorni antecedenti alla Conferenza dei Servizi Definitiva del PUA, è stato comunicato verbalmente ai tecnici incaricati dalle proprietà, quanto richiesto dalla P.O. Protezione Civile Sicurezza del Territoriale e Attività Estrattive;

che in data 27/05/2016, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, durante la quale e nei giorni precedenti si sono acquisiti i seguenti pareri:

ARPAE parere di congruità ambientale con prescrizioni del 27/05/2016 PGFE/2016/5383 e allegato parere sul clima acustico prot. PGFE/2015/7838 integrazioni n. PGFE/2016/3959 acquisito al PG/2016/61638 del 30/05/2016;

AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 33338 del 27/05/2016;

Servizio Ambiente favorevole del 26/05/2016 NP.1938/16;

Servizio Mobilità parere favorevole nota del 23/05/2016;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con indicazioni nota del 05/05/2016 NP 1939/16;

Servizio Infrastrutture parere favorevole del 25/05/2016 NP. 1947 del 27/05/2016;

Ufficio Verde parere favorevole reso in sede di conferenza definitiva;

Hera con parere Prot. 64580 del 25/05/2016;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere Prot. 8366 del 26/05/2016 acquisito al PG/2016/62244 del 31/05/2016 e riconfermando parere già espresso nota prot. 17054 del 02/12/2015 acquisito al PG/2015/126068 del 03/12/2015;

U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 05/05/2016 PG 52994 del 10/05/2016;

Servizio Ufficio di Piano parere favorevole con condizioni del 20/05/2016 NP 1877 del 23/05/2016;

Enel parere favorevole prot. Enel-DIS-23/05/2016-0339002 acquisito al PG.59865 del 25/05/2016;

Verbale conferenza definitiva del 27/05/2016;

che nell'ambito della Conferenza dei Servizi Definitiva si è condiviso di accogliere la richiesta avanzata delle proprietà in merito alla possibilità di monetizzare la quota corrispondente al valore dell'alloggio piuttosto che realizzarlo e cederlo all'interno dell'ambito di intervento come previsto nell'Accordo POC. Detto cambiamento non riguardando le caratteristiche quantitative, distributive e ambientali dell'insediamento previsto, bensì le modalità di corresponsione del contributo straordinario connesso all'inserimento del comparto nel POC non comporta variante urbanistica al POC vigente;

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

che con nota del 27/05/2016 PG. 61534 del 30/06/2016 sono stati inviati all'Amministrazione Provinciale di Ferrara - 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 in data 16/06/2016 è stato ribadito alle proprietà e ai progettisti, tramite mail, di integrare la Relazione Geologica presente agli atti, secondo quanto richiesto dalla P.O. Protezione Civile Sicurezza del Territoriale e Attività Estrattive in merito al rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R.19/08;

che in data 17/06/2016 PG. 69414 è stata inviata alla P.O. Protezione Civile Sicurezza del Territoriale e Attività Estrattive l'aggiornamento della relazione geologica richiesto;

che in data 22/07/2016, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva per l'istruttoria dell'istanza di Permesso di Costruire delle dotazioni territoriali PG. 54566/16, che si è conclusa con determinazione favorevole, come si evince dal relativo verbale depositato agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale;

che la richiesta di modifica delle modalità di corresponsione del contributo straordinario previsto dall'accordo è stata sottoposta al Consiglio Comunale che con propria deliberazione, nella seduta del 19/09/2016, Verb. n. 9, P.G. n. 90803/16, l'ha accolta " (*..*) autorizzando la Giunta, in sede di approvazione del PUA relativo al comparto "10ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini", a prevedere la cessione gratuita al Comune di uno o più immobili di valore complessivo non inferiore ed esterni al comparto medesimo, in alternativa all'alloggio previsto dall'accordo sottoscritto in data 25/03/2014, ovvero la sua monetizzazione;

che la Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 2198 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, ha determinato di non formulare riserve esprimendo le seguenti osservazioni:

- *"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 alla proposta di parere in materia di rischio sismico, reso ai fini di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 dalla Regione Emilia Romagna – Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano, al quale 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.

29981/2016 allegato B) ha formulato, nell'ambito dell'emanazione del suddetto atto monocratico, la proposta di parere positivo rammentando che *"(..) in fase di progettazione esecutiva dell'intervento, dovranno comunque essere eseguite indagini in corrispondenza di tutte le strutture in progetto ed effettuate valutazioni geologiche-geotecniche specifiche, ai sensi della normativa vigente ed inoltre dovrà essere posta particolare attenzione anche al rischio idraulico rispettando le prescrizioni già indicate a tal riguardo nel POC."*;

Considerato:

che relativamente alle osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 2198 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 s.m.i., si ritiene di controdedurre accogliendo le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate, relative alle successive fasi attuative;

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. 29981/2016 (allegato B) del suddetto atto) si ritiene di controdedurre accogliendo le raccomandazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che la richiesta di modifica presentata dalle Società Domusterra Ferrara s.r.l. e S. Anna Costruzioni s.r.l., delle modalità di corresponsione del contributo straordinario previsto dall'accordo è stata sottoposta al Consiglio Comunale che con propria deliberazione, nella seduta del 19/9/2016, Verb. n. 9, P.G. n. 90803/16, l'ha accolta *"(..) autorizzando la Giunta, in sede di approvazione del PUA relativo al comparto "10ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini", a prevedere in alternativa alla cessione gratuita dell'alloggio previsto dall'accordo sottoscritto in data 25/03/2014, la sua monetizzazione;*

che lo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 06/10/2016 e in data 02/11/2016, a seguito di modifiche su istanza di parte del 27/10/2016, inerenti l'art. 10 "dotazioni territoriali – garanzie", tramite posta elettronica alle proprietà ai fine della condivisione dei suoi contenuti;

che le Società Domusterra Ferrara s.r.l. e S. Anna Costruzioni s.r.l., hanno trasmesso il loro consenso per accettazione in data 01.12.2016 assunta al PG 144015 del 16.12.2016 chiedendo al contempo di traslare la data di versamento del contributo straordinario pari a 125.000,00 disciplinato all'art. 13 dello schema di convenzione, alla prima scadenza contrattuale delle due fidejussioni presentate a garanzia dell'Accordo POC, sopra citate; (11 settembre 2018, data di scadenza contrattuale della fideiussione emessa da China Taiping Insurance – UK - CO LTD);

che la richiesta di spostamento del termine all'11 settembre 2018 del succitato versamento, avanzata dalle Società Domusterra Ferrara s.r.l. e S. Anna Costruzioni s.r.l. risulta meritevole di accoglimento dato il lasso di tempo esiguo che esso comporta;

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

che dopo la stipula della convenzione attuativa del presente PUA sarà possibile il rilascio del

Permesso di Costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali di cui all'istanza PG. 54566/16 valutato nella Conferenza dei Servizi Definitiva del 22/07/2016 ;

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;

VISTA la delibera di CC PG 90803 del 19/09/2016;

VISTI: il verbale della conferenza definitiva del 27/05/2016 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 le osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 2198 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, 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. 29981/2016 (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 tecnici:

Tav. 1 Planimetria generale – stralcio Psc – Estratto Catastale - (vistata UO PUA 13/04/2016)

Tav. 2 Rilievo planivolumetrico dell'area - (vistata UO PUA 13/04/2016)

Tav. 3 Zonizzazione - (vistata UO PUA 18/10/2016)

Tav. 4 Planivolumetrico - (vistata UO PUA 18/10/2016)

Tav. 5A Sezioni stradali AA - BB - (vistata UO PUA 13/04/2016)

Tav. 5B Sezioni stradali CC - DD - (vistata UO PUA 13/04/2016)

Tav. 5C Sezioni stradali EE - FF - (vistata UO PUA 13/04/2016)

Tav. 5D Relazione Tecnica progetto e verifica pavimentazioni stradali - (vistata UO PUA 13/04/2016)

Tav. 5E Sezione stradale su Via Zerbinata OO PP e QQ - (vistata UO PUA 13/04/2016)

Tav. 6 NTA Norme tecniche Attuazione - (vistata UO PUA 19/08/2016)

Tav. 6A Relazione Tecnica Illustrativa - (vistata UO PUA 19/08/2016)

Tav. 7A Fognatura reti fognarie meteorica e reflue civili - (vistata UO PUA 13/04/2016)

- Tav. 7B Dettagli esecutivi vasca laminazione e pozzetti di regolazione - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 7C Profilo longitudinale rete meteorica - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 7D Profilo longitudinale rete nera - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 7E Relazione di calcolo idraulico - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 8 Planimetria Schema rete GAS - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 9 Planimetria Schema rete acquedotto - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 10 Vasca di Laminazione verde attrezzato - (vistata UO PUA 19/08/2016)
- Tav. 11 Schema Planimetrico distribuzione polifore Telecom - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 12 Schema Planimetrico distribuzione polifore Enel - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 13 Schema Planimetrico Impianto di Pubblica Illuminazione - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav.13-1 Schema unifilare quadro elettrico "Q.I.P." esistente (ampliamento) - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 13-2 Relazione tecnica descrittiva delle opere da realizzare (imp.elett) - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 14 Indagine geologica - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 14A Indagine geologica tavola integrativa - (vistata UO PUA 16/06/2016)
- Tav. 15 Indagine acustica - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 16 Documentazione fotografica - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 17 Assonometria - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 18 Relazione storica suoli - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 19 Inserimento lottizzazione nel contesto circostante - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 20 Posizionamento RSU - (vistata UO PUA 13/04/2016)

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

ARTICOLO 1- IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC "10ANS_02 – nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini", al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione prevalentemente residenziale sull'area di terreno di proprietà dei medesimi, della superficie catastale totale di sita in Francolino contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara come di seguito riportato:

Foglio 45: mappali 1373/parte, 1376, 1379, proprietà Domusterra Ferrara s.r.l.; mappale 989 proprietà sigg. Bigoni Bice, Bigoni Giuliana e Bigoni Stefano (la Soc. Domusterra Ferrara srl agisce in forza di procura atto notaio Francesco Cristofori rep. 74583/20885 del 06.05.2015); mappali 433 - 79 – 1043/parte di proprietà Soc. S. Anna Costruzioni s.r.l.; mappale 79 di proprietà della sig.ra Mantovani Rita (la Soc. Sant'Anna Costruzioni S.r.l. agisce in forza di procura atto notaio Francesco Cristofori rep. 74584/20886 del 06.05.2015) oltre che sulla pubblica via Zerbinata.

e confinante

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

I soggetti attuatori si obbligano altresì per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare, contemporaneamente alle altre dotazioni territoriali, la condotta fognaria per lo scarico delle acque bianche dall'area d'intervento al depuratore di HERA (posto al termine della via Zerbinata) insistente su aree private, già oggetto di "convenzione preliminare alla costituzione di servitù perpetua, a favore di HERA, per la posa ed il mantenimento di un condotto fognario condotto" sottoscritta in data 20/07/2016; con la scrittura privata la parte concedente si è impegnata ed obbligata a sottoscrivere, avanti al notaio, l'atto idoneo alla trascrizione della

suddetta costituzione di servitù.

ARTICOLO 2 - 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....., elencati in seguito, si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

Elaborati tecnici:

- Tav. 1 Planimetria generale – stralcio Psc – Estratto Catastale - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 2 Rilievo planivolumetrico dell'area - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 3 Zonizzazione - (vistata UO PUA 18/10/2016)
- Tav. 4 Planivolumetrico - (vistata UO PUA 18/10/2016)
- Tav. 5A Sezioni stradali AA - BB - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 5B Sezioni stradali CC - DD - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 5C Sezioni stradali EE - FF - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 5D Relazione Tecnica progetto e verifica pavimentazioni stradali - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 5E Sezione stradale su Via Zerbinata OO PP e QQ - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 6 NTA Norme tecniche Attuazione - (vistata UO PUA 19/08/2016)
- Tav. 6A Relazione Tecnica Illustrativa - (vistata UO PUA 19/08/2016)
- Tav. 7A Fognatura reti fognarie meteorica e reflue civili - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 7B Dettagli esecutivi vasca laminazione e pozzetti di regolazione - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 7C Profilo longitudinale rete meteorica - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 7D Profilo longitudinale rete nera - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 7E Relazione di calcolo idraulico - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 8 Planimetria Schema rete GAS - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 9 Planimetria Schema rete acquedotto - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 10 Vasca di Laminazione verde attrezzato - (vistata UO PUA 19/08/2016)
- Tav. 11 Schema Planimetrico distribuzione polifore Telecom - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 12 Schema Planimetrico distribuzione polifore Enel - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 13 Schema Planimetrico Impianto di Pubblica Illuminazione - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav.13-1 Schema unifilare quadro elettrico "Q.I.P." esistente (ampliamento) - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 13-2 Relazione tecnica descrittiva delle opere da realizzare (imp.elett) - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 14 Indagine geologica - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 14A Indagine geologica tavola integrativa - (vistata UO PUA 16/06/2016)
- Tav. 15 Indagine acustica - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 16 Documentazione fotografica - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 17 Assonometria - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 18 Relazione storica suoli - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 19 Inserimento lottizzazione nel contesto circostante - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 20 Posizionamento RSU - (vistata UO PUA 13/04/2016)

ARTICOLO 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le dotazioni territoriali del PUA, compreso il raccordo con l'esistente via Zerbinata ed il condotto fognario per lo scarico delle acque bianche dall'area d'intervento al depuratore di HERA (posto al termine della stessa via Zerbinata), allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessaria per l'insediamento delle attività previste dal piano.

Le opere, dovranno essere eseguite sulla base di progetti esecutivi predisposti in conformità agli elaborati del PUA di cui al precedente art. 2 e nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nei pareri degli Enti, Aziende e Servizi e nelle seguenti note allegate alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:

ARPAE parere di congruità ambientale con prescrizioni del 27/05/2016 PGFE/2016/5383 e allegato parere sul clima acustico prot. PGFE/2015/7838 integrazioni n. PGFE/2016/3959

acquisito al PG/2016/61638 del 30/05/2016;
AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 33338 del 27/05/2016;
Hera con parere Prot. 64580 del 25/05/2016;
Enel parere favorevole prot. Enel-DIS-23/05/2016-0339002 acquisito al PG.59865 del 25/05/2016;
Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere Prot. 8366 del 26/05/2016 acquisito al PG/2016/62244 del 31/05/2016 e riconfermando parere già espresso nota prot. 17054 del 02/12/2015 acquisito al PG/2015/126068 del 03/12/2015;
Servizio Ambiente favorevole del 26/05/2016 NP.1938/16;
Servizio Ufficio di Piano parere favorevole con condizioni del 20/05/2016 NP 1877 del 23/05/2016;
Servizio Mobilità parere favorevole nota del 23/05/2016;
Servizio Infrastrutture parere favorevole del 25/05/2016 NP. 1947 del 27/05/2016;
Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con indicazioni nota del 05/05/2016 NP 1939/16;
Ufficio Verde parere favorevole reso in sede di conferenza definitiva;
U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 05/05/2016 PG 52994 del 10/05/2016;
Verbale conferenza definitiva del 27/05/2016;

e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente PUA.

In particolare, i progetti esecutivi delle dotazioni territoriali 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 alla vasca di laminazione ed ai raccordi con la viabilità pubblica esistente), dal quale desumere il costo presunto delle opere per la costituzione della garanzia a favore del Comune di Ferrara di cui al successivo art.9, 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 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 del Nuovo Codice dei Contratti e alle relative linee guide attuative ANAC.

Le opere inerenti le dotazioni territoriali dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora dette opere

(compresa la vasca di laminazione e i raccordi con la viabilità esistente) 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.

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

Le parti convengono che il Permesso di Costruire istanza PG 54566/16, già valutato in sede di PUA, potrà essere rilasciato subordinatamente all'avvenuta costituzione ai sensi di legge di servitù perpetua per la posa ed il mantenimento della condotta fognaria per lo scarico delle acque bianche dall'area d'intervento al depuratore di HERA (posto al termine della via Zerbinata) come da *"convenzione preliminare alla costituzione di servitù perpetua, a favore di HERA, per la posa ed il mantenimento di un condotto fognario condotto"* sottoscritta in data 20/07/2016.

ARTICOLO 4 - 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".

Per "situazioni indicative di contaminazione del sito" si intende la presenza di serbatoi, serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal PUA.

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

Nell'ambito dell'istruttoria del permesso di costruire, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPAE, accertamenti ambientali specifici che determinano la sospensione del procedimento, per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D. Lgs n.152/06, con oneri completamente a carico dei soggetti attuatori. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopraccitato Decreto. Per questa fase, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere che i campionamenti e le analisi siano effettuate in tutto o in parte in contraddittorio.

Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dalle analisi di cui al comma precedente, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs.152/06, i soggetti attuatori sottopongono il sito interessato alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure di cui all'art. 242 e seguenti. del D. Lgs. n. 152/06, incluse le comunicazioni prescritte.

Sono integralmente a carico dei soggetti attuatori gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto, in quanto identificati come soggetti interessati.

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

I soggetti attuatori sono obbligati ad osservare tutte le prescrizioni impartite dall'Amministrazione ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di

contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata.

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

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire, o se rilasciati saranno annullati, qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazione soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06. In tal caso, i titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06. L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico dei soggetti attuatori comporterà la risoluzione del presente atto fermo restando il permanere in capo agli stessi, degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

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

ARTICOLO 5 – DOTAZIONI TERRITORIALI – CESSIONE GRATUITA AREE

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

strade, marciapiedi ciclabili e aiuole stradali:	10.915 mq
verde pubblico /area per laminazione:	6.456 mq
parcheggi pubblici:	2.565 mq

I soggetti attuatori si obbligano altresì, per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a cedere, gratuitamente e contestualmente alle suddette aree, l'area della superficie complessiva di 445 mq contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 45 mappale 433/parte, già prevista nell'Accordo POC, da destinarsi, in quota parte, a strada di connessione tra il comparto e la pubblica via Calzolari, opera pubblica di interesse generale da realizzarsi principalmente su aree oggetto di esproprio; tale opera ha tempi e modalità di approvazione autonomi rispetto al PUA e non è disciplinata nella presente convenzione ma dall'Accordo stesso;

Le aree oggetto di cessioni contemplate nel presente articolo, dovranno essere frazionate conformemente al relativo progetto inerente al permesso di costruire delle dotazioni territoriali e cedute prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse; pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione. Nell'atto pubblico di cessione gli immobili dovranno essere individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi; le aree dovranno essere libere da vincoli, ipoteche, servitù (fatte salve eventuali servitù relative alle reti infrastrutturali), oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti. L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione delle aree in detenzione gratuita ai soggetti attuatori per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere stesse, attribuendo agli stessi tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della stessa concessione.

I soggetti attuatori saranno pertanto tenuti ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi. Le parti convengono che la concessione in detenzione, cesserà al momento del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità inerente

alle dotazioni territoriali. Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima. 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 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTUAZIONE

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le dotazioni territoriali del PUA, compreso il raccordo con l'esistente via Zerbinata ed il condotto fognario per lo scarico delle acque bianche dall'area d'intervento al depuratore di HERA (posto al termine della stessa via Zerbinata), secondo il programma riportato e graficizzato nella Tav. 3 Zonizzazione e nella Tav. 4 Planivolumetrico di seguito specificato:

- 1° stralcio funzionale. Detto stralcio comprendente la viabilità principale e le relative infrastrutture, la vasca di laminazione, il condotto fognario per lo scarico delle acque bianche dall'area d'intervento al depuratore di HERA oltre alla riqualificazione della pubblica via Zerbinata. I permessi inerenti i successivi stralci "A", "B" e "C" potranno essere rilasciati solo ad avvenuto rilascio del permesso relativo a detto stralcio e a seguito dell'esecuzione di almeno il 70% della strada al servizio del PUA;
- stralcio funzionale "A";
- stralcio funzionale "B";
- stralcio funzionale "C";
- stralcio funzionale "D". Detto stralcio potrà essere edificato solo ad avvenuta realizzazione della strada di connessione tra il comparto e la pubblica via Calzolai, opera pubblica di interesse generale da realizzarsi con tempi e modalità di approvazione autonomi rispetto al PUA e non disciplinata nella presente convenzione ma dall'Accordo POC o in alternativa come regolato dall'art. 7 delle NTA del PUA.

Nell'ambito dell'istruttoria del PUA è stata presentata dai soggetti attuatori istanza di Permesso di Costruire delle dotazioni territoriali PG 54566/16, comprendente tutti gli stralci funzionali previsti dal PUA, i cui lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori. Le parti convengono che in caso di decadenza per mancato inizio dei lavori, è fatta salva la facoltà dei soggetti attuatori di presentare istanza di permesso di costruire delle dotazioni territoriali per stralci funzionali come sopra disciplinato.

Qualora le opere di cui ai relativi permessi non vengano ultimate entro il relativo termine, salvo proroga ai sensi di legge, 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.

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 dei soggetti attuatori. 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 dai soggetti attuatori al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici, per le verifiche di competenza.

A completamento delle opere di urbanizzazione primaria, sarà cura dei soggetti attuatori comunicare al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione.

Il Comune non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere che durante la concessione in gestione i soggetti attuatori terranno il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi.

I soggetti attuatori assumono ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio, dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei loro dipendenti, nell'esecuzione dei lavori, tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse.

I soggetti attuatori sono tenuti all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici.

Il Comune rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra i soggetti attuatori e i loro appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

ARTICOLO 7 - DOTAZIONI TERRITORIALI - COLLAUDO

I tecnici del Comune avranno potestà di accedere in qualunque momento al cantiere, al fine di verificare lo stato di avanzamento e la qualità delle opere. I soggetti attuatori avranno l'obbligo di comunicare al Comune, con preavviso di almeno 15 giorni, l'esecuzione delle pavimentazioni.

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

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

Nel caso in cui le opere inerenti alle dotazioni territoriali non siano state completate, la domanda di Conformità relativa gli 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 potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle dotazioni territoriali, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità degli stessi saranno rilasciati con le modalità di cui al successivo art. 8.

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 8 – DOTAZIONI TERRITORIALI – PRESA IN CARICO DA PARTE DEL COMUNE

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. Nel caso in cui dette opere non siano state completate, la domanda di Conformità inerente gli 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.

ARTICOLO 9 – DOTAZIONI TERRITORIALI – GARANZIE

La Società Domusterra Ferrara srl e la Società Sant'Anna Costruzioni, a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali, compreso il raccordo con l'esistente via Zerbinata ed il condotto fognario per lo scarico delle acque bianche dall'area d'intervento al depuratore di HERA (posto al termine della stessa via Zerbinata), previste dal PUA, a seguito di richiesta delle parti costituiranno a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del relativo permesso di costruire, in alternativa ad un'unica fideiussione, due fidejussioni distinte (bancarie o assicurative e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) rispettivamente per le quote del 44% e del 56% dell'importo complessivo corrispondente al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al PdC e vistato dagli Enti. Resta inteso 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 le garanzie di cui al presente articolo, rispettivamente nella misura del 44% e del 56%, per singole categorie di opere, 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.

Le fidejussioni o polizze fideiussorie dovranno essere prestate 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.

Le fidejussioni potranno essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotte proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere, tenendo conto dell'importo preventivato complessivo di realizzazione delle stesse opere e non di quello ridotto ai fini della garanzia, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali, rispettivamente nelle singole misure garantite.

I soggetti attuatori si obbligano ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore delle fidejussioni rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte delle fidejussioni 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 esecutivo ed avrà il diritto di richiedere ai fideiussori 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, rispettivamente per le singole misure garantite.

A tal fine e sin da ora, i soggetti attuatori autorizzano il Comune di Ferrara o l'impresa appaltatrice dei lavori ad immettersi nelle aree utili per l'esecuzione di tali opere.

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

Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, i soggetti attuatori si impegnano al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

ARTICOLO 10 - RISOLUZIONE

Per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel progetto di lottizzazione e degli altri obblighi derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa comportante l'annullamento dei permessi di costruire.

ARTICOLO 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n° 849/98 e 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 la superficie utile ai sensi del DM 801/77, nonché la superficie dichiarata agli atti del 17/06/2016 da parte della proprietà e dei tecnici incaricati, definita per lotti d'intervento, il computo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria in ottemperanza alle disposizioni suddette che ammontano a complessivi **332.239,32 €**. che, con la riduzione al 30% ammontano a complessivi **99.606,66 €** così ripartiti:

Lotto n° 1	mq./su	186,57 x €/mq.	53,97 x 30%	= €	3.020,75
Lotto n° 2	“	“	“	= €	3.020,75
Lotto n° 3	“	“	“	= €	1.792,34
Lotto n° 4	“	“	“	= €	2.517,21
Lotto n° 5	“	“	“	= €	2.079,24
Lotto n° 6	“	“	“	= €	1.510,29
Lotto n° 7	“	“	“	= €	1.510,29
Lotto n° 8	“	“	“	= €	1.510,29
Lotto n° 9	“	“	“	= €	1.513,53
Lotto n° 10	“	“	“	= €	1.595,95
Lotto n° 11	“	“	“	= €	1.762,06
Lotto n° 12	“	“	“	= €	1.550,61
Lotto n° 13	“	“	“	= €	1.553,21
Lotto n° 14	“	“	“	= €	1.661,37
Lotto n° 15	“	“	“	= €	2.038,94
Lotto n° 16	“	“	“	= €	1.553,21
Lotto n° 17	“	“	“	= €	1.553,21
Lotto n° 18	“	“	“	= €	1.789,76
Lotto n° 19	“	“	“	= €	1.903,10
Lotto n° 20	“	“	“	= €	1.510,30
Lotto n° 21	“	“	“	= €	1.510,30
Lotto n° 22	“	“	“	= €	1.774,70

Lotto n°23	“	“	109,92 x	“	“	“	= € 1.779,72
Lotto n°24	“	“	109,92 x	“	“	“	= € 1.779,72
Lotto n°25	“	“	131,02 x	“	“	“	= € 2.121,35
Lotto n°26	“	“	131,75 x	“	“	“	= € 2.133,17
Lotto n°27	“	“	138,14 x	“	“	“	= € 2.236,63
Lotto n°28	“	“	131,75 x	“	“	“	= € 2.133,17
Lotto n°29	“	“	183,39 x	“	“	“	= € 2.969,27
Lotto n°30	“	“	126,09 x	“	“	“	= € 2.041,53
Lotto n°31	“	“	184,48 x	“	“	“	= € 2.986,92
Lotto n°32	“	“	120,80 x	“	“	“	= € 1.955,88
Lotto n°33	“	“	123,54 x	“	“	“	= € 2.000,24
Lotto n°34	“	“	123,35 x	“	“	“	= € 1.997,16
Lotto n°35	“	“	125,91 x	“	“	“	= € 2.038,62
Lotto n°36	“	“	234,85 x	“	“	“	= € 3.802,46
Lotto n°37	“	“	137,77 x	“	“	“	= € 2.230,64
Lotto n°38	“	“	127,19 x	“	“	“	= € 2.059,34
Lotto n°39	“	“	112,95 x	“	“	“	= € 1.828,78
Lotto n°40	“	“	145,43 x	“	“	“	= € 2.354,66
Lotto n°41	“	“	149,27 x	“	“	“	= € 2.416,84
Lotto n°42	“	“	124,81 x	“	“	“	= € 2.020,80
Lotto n°43	“	“	154,01 x	“	“	“	= € 2.493,58
Lotto n°44	“	“	124,63 x	“	“	“	= € 2.017,89
Lotto n°45	“	“	135,76 x	“	“	“	= € 2.198,10
Lotto n°46	“	“	140,87 x	“	“	“	= € 2.280,83
Lotto n°47	“	“	128,10 x	“	“	“	= € 2.074,07
Lotto n°48	“	“	161,49 x	“	“	“	= € 2.614,69
Lotto n°49	“	“	----				-----
Lotto n°50	“	“	50,00 x	“	“	“	= € 809,55

=====

Totale € 99.606,66

Al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, verranno determinati i contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso ai quali verranno detratti gli importi di cui sopra.

Le parti danno atto che la somma di **99.606,66 €** 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 12 - MODIFICA FIDEIUSSIONI ACCORDO

Le Società Domusterra Ferrara s.r.l. e la Soc. S. Anna Costruzioni s.r.l, a seguito dell'approvazione del PUA, hanno provveduto ad integrare/sostituire le polizze fideiussorie contratte rispettivamente con Alpha Insurance A/S in data 08.10.2015 n. 02-104358/R (scadenza contrattuale 08.10.2018) e China Taiping Insurance (UK) CO LTD (sottoscritta da TEMPO UNDERWRITING) in data 20.10.2015 n. CTIT1501360 e successivo allegato n. 1 in data 28.10.2015 (scadenza contrattuale 11.09.2018), a garanzia delle obbligazioni derivanti dall'art. 2 lettera A2) dell'Accordo sottoscritto in data 25/03/2014 (che prevede la realizzazione e cessione di un alloggio di SU 80 mq di importo pari a 125.000 €) per le quote rispettivamente del 44% e del 56%. Le nuove polizze fideiussorie/appendici emesse da n..... in datae dan.....in data..... hanno modificato l'oggetto nella parte che riguarda

l'obbligazione prevista all'art. 2 lettera A2 Accordo POC in forza della delibera di C.C. PG 90803 del 19/09/2016 "Piano Operativo Comunale – modifica accordi con i soggetti attuatori dei comparti attuativi "6ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in via Prisciani" e "10ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini" e della delibera di G.C. PG del di approvazione del presente PUA; pertanto l'oggetto garantito risulta la sua monetizzazione piuttosto che la realizzazione e cessione.

ARTICOLO 13 - CONTRIBUTO IN SOSTITUZIONE DELLA CESSIONE ALLOGGIO

Le Società Domusterra Ferrara s.r.l. e la Soc. S. Anna Costruzioni s.r.l si obbligano per loro e per i loro aventi causa, al versamento del contributo straordinario pari a 125.000,00 €, entro l'11 settembre 2018, data di scadenza contrattuale della fideiussione emessa da China Taiping Insurance (UK) CO LTD, in luogo della prevista realizzazione e cessione gratuita, all'interno del comparto, dell'immobile (di cui all'accordo POC sottoscritto in data 25/03/2014) di pari importo. Detto contributo straordinario verrà introitato all'azione 40200.03.0147901141 "contributi da privati nell'ambito del POC".

Per l'inosservanza dei tempi stabiliti nel presente articolo, il Comune avrà il diritto di richiedere ai fideiussori il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito per la cessione gratuita di cui sopra.

I fideiussori saranno obbligati a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per l'intero importo garantito.

Tale obbligazione dovrà essere inserita negli atti di compravendita stipulati dai soggetti attuatori relativi ai lotti di intervento.

ARTICOLO 14 – 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 competa 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 15 - CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 16 – 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 17 – SPESE

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

ARTICOLO 18 - 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 19 - 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 20 - 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 **99.606,66 €** 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 stabilire che le Società Domusterra Ferrara s.r.l. e la Soc. S. Anna Costruzioni s.r.l o loro avente causa prima della sottoscrizione della convenzione attuativa dovranno integrare/sostituire le polizze fideiussorie rispettivamente contratte con Alpha Insurance A/S in data 08.10.2015 n. 02-104358/R e China Taiping Insurance (UK) CO LTD (sottoscritta da TEMPO UNDERWRITING) in data 20.10.2015 n. CTIT1501360 e successivo allegato n. 1 in data 28.10.2015, a garanzia delle obbligazioni derivanti dall'art. 2 lettera A2) dell'Accordo sottoscritto in data 25/03/2014 (che prevede la realizzazione e cessione di un alloggio di SU 80 mq di importo pari a 125.000 €) per le quote rispettivamente del 44% e del 56% dell'importo di 125.000,00 €, modificando l'oggetto della garanzia recependo le obbligazioni di cui alla delibera di CC PG 90803 del 19/09/2016 "Piano Operativo Comunale – modifica accordi con i soggetti attuatori dei comparti attuativi "6ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in via Prisciani" e "10ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini";

di stabilire che i soggetti attuatori dovranno rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 mesi dall'esecutività del presente provvedimento, previa modifica o sostituzione di entrambe le fideiussioni come disposto nel punto precedente, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione del PUA stesso, senza ulteriori provvedimenti;

di dare atto altresì che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, l'Arch. Paolo Perelli, Dirigente presso il Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, l'Arch. Davide 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