

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO "NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN VIA VENEZIANI" IN LOCALITÀ MAZZUCCA A FERRARA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 4 ANS-01 DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ PAROFIN SRL

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che in data 08/07/2013, è stato sottoscritto, tra il sig. Gian Paolo Musiani, in qualità di legale rappresentante della Soc. Parofin S.r.l. e il Comune un Accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i ai fini dell'inserimento degli immobili di proprietà della stessa, siti in località Ferrara via Veneziani nel 1° 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 1° POC, comprensivo del comparto attuativo "4ANS-01 – nuovo insediamento residenziale in via Veneziani" costituito dai suddetti immobili;

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 26 marzo 2014 tra il Comune di Ferrara e la Soc. Parofin S.r.l. è stato stipulato l'accordo art. 11 L. 241/90 relativo al comparto "nuovo insediamento residenziale in via Veneziani" 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 "4ANS-01 – nuovo insediamento residenziale in via Veneziani";

che la scheda di comparto 4ANS-01 prevede la realizzazione di nuovo insediamento residenziale in via Veneziani, in adiacenza ad una recente urbanizzazione di proprietà della stessa Soc. Parofin S.r.l., in parte ancora da realizzare, in attuazione alle Convenzioni sottoscritte in data 16/05/2012 e 20/03/2013 registrate e trascritte ai sensi di legge (rispettivamente con atto Notaio Alberto Magnani del 16/05/2012 repertorio N. 43990 – Raccolta n. 25145 e con atto Notaio Andrea Zecchi in data 20/03/2013 repertorio N. 24997 – Raccolta n. 12368 );

che l'art. 2 dell'Accordo art. 11 L. 241/90 prevede tra gli impegni del Soggetto Attuatore, oltre alla presentazione del PUA di cui trattasi, la cessione gratuita al Comune di Ferrara, entro mesi trenta dall'avvenuta approvazione del POC, e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA:

- dell'area relativa all'esistente isola ecologica di via Ferraresi di 8.710 mq.;
- delle aree da destinare allo svincolo fra le vie Ferraresi e Beethoven di 6.620 mq.;
- delle aree da destinare a verde pubblico di mitigazione e compensazione ambientale di 7.413 mq.;

e precisamente le aree individuate catastalmente al foglio 159 mapp. 191- 192 – 303 – 306 e 281 parte, per un totale di superficie di 22.743 mq.;

che in merito alla cessione delle aree da destinare a verde pubblico di mitigazione e compensazione ambientale, individuate catastalmente al foglio 159 mappale 281 parte di sup. 7.413 mq., il suddetto art. 2 riporta inoltre che "(...) con la suddetta cessione restano intercluse le aree che restano di proprietà del soggetto attuatore a nord del canale Mambro," (...) "l'accesso alle medesime avverrà da via Carlo Porta, tramite la strada di accesso al campo sportivo comunale e passaggio sotto il viadotto di via Ferraresi; nell'atto di cessione delle aree al Comune verranno pertanto costituite le necessarie servitù di passaggio";

che la fideiussione, a favore del Comune di Ferrara, per la somma di 421.094,40 €, a copertura del costo complessivo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale, come previsto nella scheda di POC n. 4 ANS01 ai sensi dell'art. 5 dell'accordo art.11, non è stata versata in quanto tali opere erano già state realizzate dal soggetto attuatore prima della presentazione del PUA;

che in data 07/10/2015 è stata presentata dalla sig.ra Caterina Zanella in qualità di legale rappresentante della Soc. Parofin S.r.l., con sede legale a Milano via Mascagni n.1, P. IVA 04165480379, istanza PG. 101711/15 PR. 2829/15 del 07/10/2015 per l'approvazione del PUA di iniziativa privata a Ferrara via Veneziani, in attuazione alla scheda POC "4ANS-01 – nuovo insediamento residenziale in via Veneziani";

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

- Sistemi

Per il Sub comparto1 e stralci 2-3-4-5: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema insediamenti contemporanei art. 12.2

Per lo stralcio 6: Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema mitigazione e compensazione ambientale art. 10.5

- Ambiti

Per il Sub comparto1 e stralci 2-3-4-5-6: 4ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali della Struttura Insediativa di via Bologna

- Trasformazioni

Per il Sub comparto1 e stralci 2-3-4-5: PSC-Nuovi tessuti residenziali - PSC-Assi urbani

Per lo stralcio 6: Forestazione-compensazione

- Vincoli Idraulici

Per il Sub comparto1 e stralci 2-3-4-5: Fascia rispetto emittenza televisiva - Cono volo aeroporto

Per lo stralcio 6: Fasce di rispetto ferrovie

- Classi dei suoli

Per il Sub comparto1 e stralci 2-3-4-5: Diritti perequativi - 3.A Centro urbano mq/ha 1250 Classe 3.A Aree ex standard - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi

Per lo stralcio 6: Diritti perequativi - 2.A Centro urbano mq/ha 1300 - Classe 2.A Aree ex edificabili - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi;

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

- Destinazione d'uso:

Per il Sub comparto1 e stralci 2-3-4-5-6: Aree soggette a POC

- Classificazione acustica:

Per il Sub comparto1 e stralci 2-3-4-5-6: Stato di progetto Classe 4

che in data 29/10/2015 la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio esaminati gli elaborati del PUA esprimeva parere contrario con la seguente motivazione:

*"Assunta la rigidità dell'assetto geometrico derivante dalla scheda di POC, si ritiene che la soluzione progettuale proponga un impianto non permeabile al comparto. In particolare il sistema topografico a verde, il perimetro porticato che cinge l'abitato e il sistema degli accessi carrabili non perseguono l'integrazione dichiarata nella relazione di progetto, ma al contrario creano una netta cesura con l'area verde a Ovest e con l'area commerciale. La soluzione proposta*

*determina un insieme di percorsi ciclo-pedonali non agevolmente connessi alla rete esistente e impedisce di fatto la realizzazione di un organico e importante parco pubblico quale tessuto connettivo tra le parti.”*

che in data 30/10/2015, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Preliminare dove preso atto del parere della CQAP e valutato nel merito il PUA ed il relativo progetto preliminare delle dotazioni territoriali per la sua attuazione, è stata comunicata alla proprietà, con PEC rif. PG.115403 del 06/11/2015, l'interruzione del procedimento concedendo 30 gg. dal ricevimento della stessa per modificare/integrare il progetto come richiesto;

che in data 21/03/2016, a seguito di proroghe su istanza di parte, la proprietà ha consegnato gli elaborati richiesti nella PEC rif. PG.115403 del 06/11/2015. A seguito di una prima istruttoria sugli stessi, è stata comunicata verbalmente ai progettisti, la necessità di alcuni chiarimenti in merito alle NTA del PUA, alla disposizione planimetrica del sub-comparto 6 ed alla quantificazione delle aree da cedere secondo quanto definito nel relativo accordo POC; che la richiesta sui chiarimenti di cui sopra è stata poi comunicata alla proprietà e ai progettisti anche tramite e-mail in data 13/04/2016;

che, pur nelle more dei chiarimenti richiesti, in data 08/04/2016 inviata a mezzo PEC rif. PG.39954 del 08/04/2016 è stata indetta la Conferenza di Servizi Definitiva per il giorno 11/05/2016;

che con nota e-mail del 19/04/2016 la proprietà dava parziale risposta ai suddetti chiarimenti precisando la quantificazione delle aree da cedere secondo quanto definito nell'accordo POC;

che in data 29/04/2016, presso l'UO PUA, si è tenuto un incontro con i tecnici della proprietà nel quale sono state ribadite e meglio chiarite le problematiche già anticipate in data 21/03/2016, oltre che definire puntualmente tutte le modifiche necessarie da apportare agli elaborati da sottoporre alla conferenza dei servizi, richiesta poi formalizzata in data 04/05/2016, con nota PG/2016/51021;

che in data 05/05/2016 è stata sottoposta alla CQAP la nuova soluzione progettuale, presentata in data 21/03/2016, che si esprimeva con parere *“Favorevole con condizioni – Dovranno essere rispettate le prescrizioni poste dagli uffici competenti, inoltre, nell'ottica di potenziamento del valore ambientale - paesaggistico del complesso espresso dal progetto, si rafforzino le relazioni tra i cunei pubblici tra gli edifici e gli spazi di margine Est e Ovest provando quindi ad individuare traiettorie di connessione tra le varie aree. Alla luce di queste considerazioni si invita a riconsiderare la direzione dei percorsi di accesso agli edifici, portandoli ad un ruolo più consono all'aspetto di percorso nel parco”*;

che in data 11/05/2016, a seguito delle integrazioni del 09/05/2016 di cui alla nota del 04/05/2016 PG/2016/51021, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva del PUA in oggetto dove non è stato possibile chiuderne i lavori in quanto la nuova soluzione progettuale proposta necessitava di integrazioni e modifiche; i lavori della stessa venivano sospesi in attesa della consegna dei nuovi elaborati;

che in data 20/05/2016, la RER - 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'U.O. PUA che le relazioni geologiche, presenti all'interno dei piani urbanistici attuativi (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 in data 13/06/2016 è stata formalizzata la sospensione del procedimento con nota PG/2016/66768, integrata con successiva e-mail del 15/06/2016 con la quale si comunicava la

sopracitata richiesta in merito all'aggiornamento della Relazione Geologica;

che in data 28/07/2016 la Soc. Parofin Srl. ha integrato tutti gli elaborati sulla base della nota del 13/06/2016 di cui al PG/2016/66768, chiedendo inoltre di poter inserire in normativa la possibilità, qualora fosse già stata realizzata la strada pubblica tra il comparto di cui trattasi e la via Beethoven, di una diversa modalità di attuazione del PUA iniziando dal lato nord e pertanto utilizzando il *nuovo* collegamento con la via Beethoven piuttosto che dalla via Veneziani; tale proposta è rappresentata nell'elaborato *"6 bis modalità di attuazione degli stralci funzionali 2-3-4-5 e del sub comparto1 subordinata all'avvenuta realizzazione della strada pubblica di collegamento alla via Beethoven esterna al comparto"*;

che il presente PUA, nel rispetto della scheda POC "4ANS-01 – nuovo insediamento residenziale in via Veneziani", prevede la realizzazione di un insediamento residenziale in adiacenza ad altra urbanizzazione, prevalentemente a destinazione commerciale, in parte già realizzata ed in parte in fase di attuazione da parte della stessa Società Parofin S.r.l. mentre confina a est con le aree sportive comunali di via Beethoven e a sud con l'area artigianale di via Veneziani. Oltre all'intervento residenziale il PUA prevede un'area attrezzata con distributore di carburanti e servizi annessi (autolavaggio bar/fastfood) in adiacenza alla via Ferraresi ed individua le aree oggetto di cessione gratuita al Comune di complessivi 22.743 mq. previste all'art. 2 punto 3 B) del suddetto Accordo POC (meglio individuate nella tav. 07 "Planimetria con indicazione delle aree da cedere");

che la sottoscrizione della convenzione del PUA di cui trattasi sarà subordinata all'avvenuta cessione gratuita di dette aree come sotto riportato:

- aree da destinare a verde pubblico di mitigazione e compensazione ambientale in via Ferraresi, individuata catastalmente al foglio 159 mappale 281 parte di sup. 7413 mq. come da accordo POC;
- aree relative all'esistente isola ecologica di via Ferraresi individuate catastalmente al foglio 159 mappali 191 e 193 di superficie di mq. 8710;
- aree relative allo svincolo viario di via Ferraresi e via Beethoven individuate catastalmente al foglio 159 mappali 303 – 306 di superficie di mq. 6620.

che dette cessioni gratuite saranno disciplinate con apposito e separato atto ai sensi all'art. 2 punto 3 B) dell'Accordo POC sottoscritto in data 26/03/2014;

che il PUA, la cui attuazione è prevista per stralci funzionali, ha una ST di mq 73.297, una SF di mq 28.437, di cui mq 16.478 di pertinenza dell'ex distributore carburanti; complessivamente verranno cedute gratuitamente aree per 44.860 mq. comprese quelle inerenti i 22.743 mq. di cui sopra che dovranno essere cedute prima della sottoscrizione della convenzione attuativa del presente PUA; la quota residua, di 22.117 mq., inerente le dotazioni territoriali è stata ripartita per stralci funzionali (meglio individuati nella tav. 07 "Planimetria con indicazione delle aree da cedere") e verrà ceduta gradualmente in relazione ai singoli stralci.

Gli stralci funzionali individuati sono 6: 5 inerenti l'area destinata all'uso residenziale con una SU di mq 7.750, ed uno, con una SU di mq 500, da destinarsi ad area per distributore carburanti.

Negli stralci residenziali sono previsti parcheggi pubblici per un totale di mq 3.906, verde pubblico e percorsi ciclo-pedonali per un totale mq 13.967; nello stralcio adiacente la via Ferraresi (identificato con il n. 6) sono invece localizzati un parcheggio pubblico di mq 190, verde pubblico di mq 600 e viabilità pubblica di mq 1.339.

L'accessibilità carrabile al comparto residenziale è prevista da sud attraverso la pubblica via Veneziani, oltre alla realizzazione di un nuovo tratto stradale è prevista anche la modifica dell'attuale intersezione tra la via Respighi e la stessa via Veneziani oggi a fondo chiuso; ad avvenuta realizzazione, sul lato nord, delle infrastrutture, esterne al comparto, di cui al IV° e II° stralcio funzionale della limitrofa urbanizzazione di proprietà della stessa Società Parofin Srl di cui alle convenzioni sottoscritte in data 16/05/2012 e 20/03/2013, l'accesso potrà avvenire anche

dalla via Beethoven, in questa fattispecie si potrà procedere con la proposta alternativa di attuazione del PUA con le modalità di cui alla tav. 06 bis.;

che lo strumento urbanistico, corredato di tutti i relativi elaborati tecnici, 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 16/08/2016;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 16/08/2016 al 14/10/2016;

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

che contemporaneamente al deposito, con nota del 11/08/2016 PG. 92814 del 17/08/2016 è stata inviata alla Provincia di Ferrara Settore Pianificazione Territoriale – P.O. Urbanistica e alla Regione Emilia-Romagna Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano P.O. Protezione Civile, rispettivamente la copia della documentazione della variante in oggetto per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 35 comma 4, della L.R. 20/2000 e per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R. 19/08;

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

che in data 09/09/2016, a seguito delle integrazioni del 28/07/2016, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva del PUA i cui lavori si sono chiusi con determinazione favorevole e si sono acquisiti i seguenti pareri:

ARPAE parere di congruità ambientale PGFE9632/2016 del 09/09/2016 acquisito al PG/2016/0101472 del 13/09/2016 e allegato parere sul clima acustico (rif. 30/08/2016);

AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 0054089 del 07/09/2016;

Servizio Ambiente favorevole del 07/09/2016 NP. 3057/16;

Servizio Ufficio di Piano parere del 09/09/2016;

Servizio Mobilità parere favorevole nota del 06/09/2016 NP.3065/16;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con indicazioni nota del 01/09/2016 NP.2962/16;

Servizio Infrastrutture parere favorevole del 09/05/2016 NP. 1712/16;

Ufficio Verde parere favorevole del 18/08/2016 NP.2903/16;

U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 10/08/2016 NP.2885/16 del 17/08/2016 e nota del 14/04/2016 PG 44496 del 18/04/2016;

Hera con parere favorevole condizionato Prot. 99551 del 07/09/2016 acquisito al PG/2016/99908 del 8/09/2016 e successivo prot. 12911-3501 del 02/02/2017 acquisito al PG/2017/15468 del 07/02/2017;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere prot. n. 13406 del 09/09/2016 e successivo prot. 1615 del 31/01/2017 acquisito al PG/2017/13056 del 01/02/2017;

Ufficio Benessere Ambientale nota del 09/09/2016;

Enel parere favorevole prot. Enel-DIS-06/09/2016-0554882 acquisito al PG.98754 del 06/09/2016;

Verbale conferenza definitiva del 09/09/2016;

che, nella stessa conferenza, è emersa la necessità di adeguare gli elaborati al parere del Consorzio di Bonifica oltre che di verificare la reale fattibilità della proposta di attuazione alternativa di cui all'elaborato "6bis" (funzionalità delle reti tecnologiche quali gas acqua fognature e piazzole RSU di competenza di HERA) precisando che detti nuovi elaborati sarebbero stati oggetto di verifica definitiva da parte degli Enti interessati;

che nella medesima seduta è stata inoltre consegnata da parte di ARPAE la comunicazione, acquisita al PG/2016/99293 del 07/09/2016, di attivazione della procedura di bonifica dei Siti Contaminati ai sensi del DM 31/2015 e della parte IV titolo V, inerente l'area dell'ex distributore di via Ferraresi, identificata al foglio 159 mappale 141;

che ARPAE nell'ambito del proprio parere di congruità ambientale e clima acustico, espresso con nota del 09/09/2016 PGFE9632/2016 ha richiesto che i progetti delle opere relative allo Stralcio 6, dovranno essere conformi alle eventuali prescrizioni poste dalla procedura di bonifica attivata ai sensi del DM 31/2015 e della parte quarta Titolo V del D.Lgs. 152/2006. Che vada mantenuta, nel progetto definitivo, l'area tampone (verde) tra gli edifici previsti nel PUA in oggetto e l'area produttiva contermina posta ad est sud-est. e venga predisposta, a corredo della successiva fase attuativa, Valutazione Previsionale di Clima Acustico volta al rispetto dei valori di qualità (DPCM del 14/11/1997 Tabella D) e contenente i sistemi di insonorizzazione e/o contenimento acustico, di fatto adottati; dovrà essere inoltre presente informativa e/o schede tecniche dei materiali in uso per la mitigazione acustica;

che, a seguito della chiusura con determinazione favorevole della Conferenza dei Servizi Definitiva, in merito alla proposta di cui al suddetto elaborato 6bis, sono state effettuate verifiche anche alle opere, già terminate e collaudate, di cui al PdC II° stralcio funzionale (rilasciato alla PG 23747/13 rilasciato il 13/08/2014 e in attuazione del PPiP convenzionato 16/05/2012 – atto notaio Magnani rep. 43990/25145 e atto notaio Andrea Zecchi del 20/03/2013 rep. 24997/12368) in quanto la rete del gas ivi prevista, risulta necessaria e propedeutica all'attuazione del PUA partendo dalla via Beethoven piuttosto che dalla via Ferraresi. Da detta verifica è emerso, come riportato nel certificato di collaudo del 05/11/2015 PG 115576 del 09/11/2016, che *“la rete del gas di allaccio a Decathlon non viene realizzata in quanto Decathlon non usa il gas”*. In data 29/11/2016 l'UO PUA con nota PEC PG 136377 richiama la stessa Soc. Parofin Srl. al rispetto degli obblighi convenzionali, di cui alle suddette convenzioni, in particolare per quanto riguarda la rete del gas non realizzato per decisione unilaterale della proprietà. Si comunicava inoltre che, permanendo l'interesse pubblico dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione delle opere poste a carico della Soc. Parofin Srl con il PPiP convenzionato, le stesse dovevano essere obbligatoriamente realizzate nell'ambito delle opere del limitrofo IV° stralcio funzionale. Con la stessa nota si dava inoltre atto che detto obbligo sarebbe stato disciplinato con la convenzione attuativa del presente PUA in considerazione del fatto che le aree su cui insistono tali opere sono in capo alla stessa Soc. Parofin Srl., ribadendo che non sarebbe stata possibile l'attuazione del PUA a stralci partendo dalla via Beethoven piuttosto che dalla via Ferraresi in assenza della suddetta infrastruttura;

che in data 11/10/2016 è stata consegnata la documentazione richiesta in merito alla funzionalità degli stralci attuativi di cui all'elaborato 6bis, che risultava ancora carente e pertanto con nota PEC rif. PG/2016/0127854 del 10/11/2016 è stata comunicata la sospensione del procedimento;

che in data 21/11/2016 è stata consegnata dalla Soc. Parofin Srl. la documentazione richiesta con nota PEC del 10/11/2016, PG/2016/127854 e in data 22/11/2016, l'U.O PUA, trasmetteva ad Hera e al Consorzio di Bonifica il relativo CD datato 21/11/2016;

che in data 05/12/2016 prot. n. 18424, acquisita al PG/2016/138998, il Consorzio ribadiva alla Soc. Parofin Srl. e per conoscenza all'U.O PUA, quanto già richiesto in sede di conferenza definitiva del 09/09/2016 poiché gli elaborati non recepissero appieno le prescrizioni dell'Ente;

che, dopo la consegna del 20/12/2016 da parte della società, il Consorzio di Bonifica ed HERA in data 31/01/2017 (prot. 1615, acquisito al PG/2017/13056 del 01/02/2017) ed in data 02/02/2017 ( prot. 12911, acquisito al PG/2017/15468 del 07/02/2017) si sono rispettivamente espressi favorevolmente sulle modifiche apportate agli elaborati, fermo il progetto urbanistico nel suo complesso;

che in data 08/03/2017 tramite e-mail, è stato comunicato a tutti i partecipanti della Conferenza

dei Servizi del 09/09/2016 che gli elaborati del PUA erano stati integrati/corretti come richiesto nella stessa conferenza dando inoltre atto che Hera e Consorzio di Bonifica si erano espressi favorevolmente in merito alla soluzione alternativa individuata nell'elaborato 6bis;

che la Provincia di Ferrara con atto del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Lavori Pubblici Pianificazione territoriale e Mobilità, n. 2648 del 13/10/2016 assunto al PG. 118351/16 del 19/10/2016, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi ss.mm.ii, ha determinato di non formulare osservazioni sugli aspetti strettamente urbanistici. Precisando che *"(...) non si ravvisano altresì elementi di incompatibilità alla variante al medesimo piano, adottata con delibera di CP. N. 32 del 29/05/2014 e in regime di salvaguardia"; (...)* *" 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 alla proposta di parere in materia di rischio sismico, reso ai fini di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 della Regione Emilia Romagna – Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Servizio Area Reno e Po di Volano, prot. prov.le n. 38793 del 27/09/2016 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, nota prot. prov.le n. 38793 del 27/09/2016 (allegato B) ha formulato, nell'ambito dell'emanazione del suddetto atto dirigenziale, la proposta di parere positivo rammentando che *"(...) in fase di progettazione esecutiva dell'intervento, vengano eseguite indagini in corrispondenza di tutte le strutture in progetto al fine di effettuare valutazioni geologico-geotecniche sismiche specifiche in considerazione anche delle scadenti caratteristiche geomeccaniche rilevate oltre che dall'elevato potenziale di liquefazione, anche alla luce dell'entità e della tipologia edilizia in progetto";*

Considerato:

che relativamente alle osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara con Determinazione del Dirigente, Responsabile della struttura denominata Settore Lavori Pubblici Pianificazione territoriale e Mobilità, n. 2648 del 13/10/2016 assunto al PG 118351/16 del 19/10/2016, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e ss.mm. ii, 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. 38793 del 27/09/2016 (allegato B) del suddetto atto si ritiene di controdedurre accogliendo le raccomandazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che relativamente al parere espresso da ARPAE PGFE9632/2016 del 09/09/2016, si ritiene di controdedurre accogliendo le prescrizioni riportate nelle premesse, e qui integralmente richiamate;

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

che lo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 14/03/2017 tramite posta elettronica alla proprietà ai fini della condivisione dei suoi contenuti;

che in data 28/03/2017 il legale rappresentante della Soc. Parofin S.r.l., tramite e-mail, comunicava che *“per motivi indipendenti dalla nostra volontà, le verifiche alla bozza di convenzione inizieranno i prossimi giorni. Non appena pronti sarà nostra cura contattarvi”*;

che in data 18/04/2017 il legale rappresentante della Soc. Parofin S.r.l. inviava la bozza di convenzione con alcune annotazioni chiedendo al contempo la possibilità di compensare gli oneri di Urbanizzazione Secondaria con la cessione di un'area verde di equivalente valore individuata in parte del mappale 2300 nel foglio 193 Catasto di Ferrara ubicata in via del Campo;

che la Giunta Comunale con proprio *indirizzo* del 16/05/2017 ha ritenuto non ammissibile la richiesta della Soc. Parofin srl proponendo al contempo la possibilità, in linea con precedenti decisioni, di concedere la rateizzazione dell'acconto degli oneri di U2 pari a 133.575,78 € in tre rate semestrali, previa presentazione di apposita fideiussione per la quota che verrà versata a seguito della firma della convenzione;

che in data 30/05/2017 PG/2017 si è comunicato alla proprietà la decisione della Giunta, Comunale invitandola a presentare formale istanza, entro 10 gg dal ricevimento della stessa nota, per avvalersi di quanto disposto con l'*indirizzo* sopradetto;

che la Soc. Parofin srl in data 03/07/2017 inviava nota, acquisita al protocollo generale con il nr. PG/2017/77607, richiedendo la rateizzazione;

che il nuovo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 24/07/2017 tramite posta elettronica alla proprietà ai fine della condivisione dei suoi contenuti; il relativo assenso definitivo della proprietà è pervenuto tramite e-mail in data 27/07/2017;

che, il progetto preliminare di tutte le dotazioni territoriali necessarie per la sua attuazione, istruito unitamente al presente PUA verrà approvato in linea tecnica dal responsabile del procedimento entro 15 gg dall'approvazione del medesimo;

che, ai fini dell'attuazione del PUA in questione, i soggetti attuatori dovranno presentare il progetto esecutivo delle dotazioni territoriali che, una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente piano, o di altri atti previsti da eventuali norme sopraggiunte;

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

che il piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti è conforme al RUE approvato in data 10/06/2013 PG 39286 e al POC approvato in data 07/04/2014;

**VISTI:**

- la legge n. 1150/1942 e smi;
- la L.R. 24/3/2000 n. 20 e smi;
- la L.R. 16 del 21/12/2012 e smi;
- l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;
- la L.R. 15 del 30/07/2013;
- la L.R. 12 del 23/06/2017;
- il RUE vigente;

**VISTI** gli atti;

**VISTI:** il verbale della conferenza definitiva del 09/09/2016 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 del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Lavori Pubblici Pianificazione territoriale e Mobilità, n. 2648 del 13/10/2016 assunto al PG. 118351/16 del 19/10/2016, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi ss.mm.ii, 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. 38793 del 27/09/2016 (allegato B) del suddetto atto) come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di recepire le prescrizioni espresse da ARPAE nell'ambito del proprio parere di congruità ambientale espresse con nota PGFE9632/2016 del 09/09/2016, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., il Piano Urbanistico Attuativo di che trattasi, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

Elaborati grafici

**01** Strumenti urbanistici – stralci (datata 07/10/2015)

**02a** Documentazione Catastale (datata 28/07/2016)

**02b** Visure Catastali (datata 07/10/2015)

**3a** Rilievo planialtimetrico (stralcio 1) - Area del comparto in attuazione (datata 21/03/2016)

**3b** Rilievo planialtimetrico (stralcio 2) - Area del comparto in attuazione profili altimetrici (datata 21/03/2016)

**3c** Profili altimetrici (11/10/2016)

**4** Documentazione fotografica (datata 07/10/2015)

**05** Schema planivolumetrico (11/10/2016)

**06** Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi (datata 21/11/2016)

**6bis** Modalità di attuazione degli stralci funzionali 2, 3, 4, 5 e del sub-comparto 1 subordinata alla avvenuta realizzazione della strada pubblica di collegamento alla via Beethoven esterna al comparto (datata 08/03/2017)

**07** Planimetria con indicazione delle aree da cedere (datata 08/03/2017)

**08** Schemi delle opere di urbanizz. Strade Parc.Verifiche ex L.13/1989-Stralcio1 (datata 20/12/2016)

**9a** Opere di urbanizzazione Fognature Bianche (datata 20/12/2016)

**9b** Opere di urbanizzazione Laminazione (datata 28/07/2016)

**10** Opere di urbanizzazione Fognature Nere (datata 20/12/2016)

**11** Opere di urbanizzazione Rete elettrica Illuminazione pubblica (datata 20/12/2016)

**12a** Opere di urbanizzazione Rete acqua (datata 20/12/2016)

**12b** Opere di urbanizzazione Rete gas (datata 20/12/2016)

**13** Opere di urbanizzazione Reti elettrica e telefonia (datata 20/12/2016)

**14** Schemi delle opere di urbanizzazione Verde pubblico (datata 20/12/2016)

**16** Rendering e fotosimulazioni (datata 21/03/2016)

**17** Profili e sezioni (datata 20/12/2016)

**18** Planimetria con individuazione delle piste ciclabili in corso di realizzazione (11/10/2016)

**19** Elaborato comparativo delle reti esistenti e di progetto (11/10/2016)

**20** Opere di urbanizzazione Sistemazione dei fossi (11/10/2016)

**21** Opere di urbanizzazione Sezioni Stradali (28/07/2016)

**22** Individuazione dei recapiti e delle adduzioni delle reti - Stralcio 6 (28/07/2016)

**R-ILL** Relazione illustrativa (datata 21/11/2016)

**NTA** Norme tecniche di attuazione (datata 21/11/2016)

**R.OO.UU.** Relazione sulle opere di urbanizzazione (datata 28/07/2016)

**IDR** Relazione idraulica e vasca di laminazione (datata 28/07/2016)

**RG** Indagini geologiche e geotecniche (datata 28/07/2016)

**DOIMA** Relazione sul clima acustico (datata 28/07/2016)

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

#### ARTICOLO 1 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC "4ANS-01 – Ferrara Via Veneziani, via Ferraresi (di seguito il "PUA") al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione prevalentemente residenziale e in parte di riqualificazione e ampliamento dell'ex distributore di carburanti di via Ferraresi, sulle aree di terreno, della superficie catastale totale di mq .....contraddistinte al N.C.E.U del Comune di Ferrara rispettivamente al foglio 159 mappali 195 – 304/parte – 532 – 141 e al foglio 191 mappali 52/ parte – 54/parte – 55 - 1033/parte site in via Veneziani e via Ferraresi di proprietà della Soc. Parofin srl confinante:

-a nord con ragioni...

-a sud con ragioni...

-a ovest con ragioni...

-a est con ragioni ...

oltre che modificare l'innesto viario della pubblica Via Veneziani, oggi a fondo chiuso, e della pubblica via Tassoni, al fine di raccordare in sicurezza il nuovo comparto con gli esistenti collegamenti carrabili e pedonali.

La Società Parofin S.r.l. con atto notaio ..... in data .....ha ceduto gratuitamente al Comune di Ferrara, le aree di cui all'accordo POC (sottoscritto in data 26 marzo 2014) individuate catastalmente al foglio 159 mappale .... (ex 281/parte), 191, 193, 303e 306 il tutto per un totale di superficie di mq. 22.743.

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

Elaborati grafici:

**01** Strumenti urbanistici – stralci (datata 07/10/2015)

**02a** Documentazione Catastale (datata 28/07/2016)

**02b** Visure Catastali (datata 07/10/2015)

**3a** Rilievo planialtimetrico (stralcio 1) - Area del comparto in attuazione (datata 21/03/2016)

**3b** Rilievo planialtimetrico (stralcio 2) - Area del comparto in attuazione profili altimetrici (datata 21/03/2016)

**3c** Profili altimetrici (11/10/2016)

**4** Documentazione fotografica (datata 07/10/2015)

**05** Schema planivolumetrico (11/10/2016)

**06** Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi (datata 21/11/2016)

**6bis** Modalità di attuazione degli stralci funzionali 2, 3, 4, 5 e del sub-comparto 1

subordinata alla avvenuta realizzazione della strada pubblica di collegamento alla via Beethoven esterna al comparto (datata 08/03/2017)

- 07** Planimetria con indicazione delle aree da cedere (datata 08/03/2017)
- 08** Schemi delle opere di urbanizz. Strade Parc.Verifiche ex L.13/1989-Stralcio1 (datata 20/12/2016)
- 9a** Opere di urbanizzazione Fognature Bianche (datata 20/12/2016)
- 9b** Opere di urbanizzazione Laminazione (datata 28/07/2016)
- 10** Opere di urbanizzazione Fognature Nere (datata 20/12/2016)
- 11** Opere di urbanizzazione Rete elettrica Illuminazione pubblica (datata 20/12/2016)
- 12a** Opere di urbanizzazione Rete acqua (datata 20/12/2016)
- 12b** Opere di urbanizzazione Rete gas (datata 20/12/2016)
- 13** Opere di urbanizzazione Reti elettrica e telefonia (datata 20/12/2016)
- 14** Schemi delle opere di urbanizzazione Verde pubblico (datata 20/12/2016)
- 16** Rendering e fotosimulazioni (datata 21/03/2016)
- 17** Profili e sezioni (datata 20/12/2016)
- 18** Planimetria con individuazione delle piste ciclabili in corso di realizzazione (11/10/2016)
- 19** Elaborato comparativo delle reti esistenti e di progetto (11/10/2016)
- 20** Opere di urbanizzazione Sistemazione dei fossi (11/10/2016)
- 21** Opere di urbanizzazione Sezioni Stradali (28/07/2016)
- 22** Individuazione dei recapiti e delle adduzioni delle reti - Stralcio 6 (28/07/2016)
- R-ILL** Relazione illustrativa (datata 21/11/2016)
- NTA** Norme tecniche di attuazione (datata 21/11/2016)
- R.OO.UU.** Relazione sulle opere di urbanizzazione (datata 28/07/2016)
- IDR** Relazione idraulica e vasca di laminazione (datata 28/07/2016)
- RG** Indagini geologiche e geotecniche (datata 28/07/2016)
- DOIMA** Relazione sul clima acustico (datata 28/07/2016)

### ARTICOLO 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI

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

I progetti esecutivi delle suddette opere, dovranno essere predisposti in conformità alle norme del Nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 50/2016, agli elaborati del PUA di cui in premessa al progetto preliminare di tutte le dotazioni territoriali necessarie per la sua attuazione, istruito unitamente al PUA ed approvato in linea tecnica in data ..... e nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nei pareri degli Enti, Aziende e Servizi allegati alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:

ARPAE parere di congruità ambientale PGFE9632/2016 del 09/09/2016 acquisito al PG/2016/0101472 del 13/09/2016 e allegato parere sul clima acustico (rif. 30/08/2016);

AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 0054089 del 07/09/2016;

Servizio Ambiente favorevole del 07/09/2016 NP. 3057/16;

Servizio Ufficio di Piano parere del 09/09/2016;

Servizio Mobilità parere favorevole nota del 06/09/2016 NP.3065/16;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con indicazioni nota del 01/09/2016 NP.2962/16;

Servizio Infrastrutture parere favorevole del 09/05/2016 NP. 1712/16;

Ufficio Verde parere favorevole del 18/08/2016 NP.2903/16;

U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 10/08/2016 NP.2885/16 del 17/08/2016 e nota del 14/04/2016 PG 44496 del 18/04/2016;

Hera con parere favorevole condizionato Prot. 99551 del 07/09/2016 acquisito al PG/2016/99908 del 8/09/2016 e successivo prot. 12911-3501 del 02/02/2017 acquisito al PG/2017/15468 del 07/02/2017;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere prot. n. 13406 del 09/09/2016 e successivo prot. 1615 del 31/01/2017 acquisito al PG/2017/13056 del 01/02/2017;

Ufficio Benessere Ambientale nota del 09/09/2016;

Enel parere favorevole prot. Enel-DIS-06/09/2016-0554882 acquisito al PG.98754 del 06/09/2016;

Verbale conferenza definitiva del 09/09/2016;

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, comprese quelle fuori comparto, dovranno essere redatti in conformità a quanto prescritto dalle norme del Nuovo Codice dei Contratti ai sensi del D. Lgs. N. 50/2016 nonché alle seguenti norme:

- Norme disciplinanti il permesso per costruire del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio;
- Art.21 comma 2) punti 4) 5) 6) 8) 15) 26) eventualmente integrato del calcolo della fondazione stradale redatta da Geologo e/o Ingegnere geotecnico rispettosa della norma UNI CNR 10006/2002; e punto 39) opere di urbanizzazione dalla lettera a) alla f);
- Legge 13/89 e succ. mod. ed integrazione per abbattimento barriere architettoniche e relativi elaborati tecnici;
- Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5/11/2001 – S.O. della G.U. n. 3 del 04/01/2002;

Rispetto:

- dell'Art.25 D.Lgs. 285/92 Codice della Strada e Art.66 comma 3 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per servizi interrati, anche gli elaborati tecnici da sottoporre alle aziende dovranno essere redatti nel rispetto di quanto sopra citato;
  - dell'Art.25 D.Lgs. 285/92 Codice della Strada e Art.68 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per le piazzole RSU previste;
  - dell'Art.42 del D.Lgs.285/92 e Art.179 del DPR 495/92, per gli attraversamenti pedonali rialzati, eventualmente previsti dal Servizio Mobilità e Traffico;
  - Norma CEI 64-7, sez. 6;
- ed eventuali sopraggiunte disposizioni legislative.

Il computo metrico estimativo (comprensivo dei lavori inerenti alle opere fuori comparto), dal quale desumere il costo presunto delle opere per la costituzione della garanzia a favore del Comune di Ferrara di cui al successivo art. 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.

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

Qualora si abbia necessità di occupare o di utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, si potrà procedere alla presa in consegna anticipata ai sensi del Nuovo Codice dei Contratti e alle relative linee guide attuative ANAC.

Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora le dotazioni territoriali comprese quelle fuori comparto non fossero completate entro i termini di validità del suddetto Permesso, le opere dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo. In tale sede gli Uffici richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute nel frattempo.

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, si obbliga a concedere senza necessità di redigere ulteriori atti, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, alle lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi nelle aree limitrofe e che ne dimostrino la necessità, 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, qualora abilitati dal Comune.

#### ARTICOLO 4 - CONTAMINAZIONE DEL SUOLO

Il soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente atto, assume il ruolo di soggetto interessato 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".

Dall'esame della relazione geologica – geotecnica non vengono riportati nella prova stratigrafica elementi diversi da quelli inerenti alla normale composizione geomorfologica del suolo; i terreni campionati con le caratteristiche più penalizzanti (A7-6) riguardano l'area destinata alla

realizzazione della strada, progettata in corrispondenza del terreno agricolo più depresso e di un canale tombinato pertanto tale realizzazione dovrà essere preceduta da uno studio di maggior approfondimento sulle caratteristiche geotecniche dei terreni in funzione del tipo di strada da realizzarsi, del traffico atteso e dei materiali impiegati.

In fase di realizzazione delle opere previste nel piano si dovrà verificare l'esistenza di un'eventuale contaminazione secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. soprattutto per quanto riguarda l'area dell'ex distributore di benzina, la cui pregressa attività rappresenta una potenziale fonte di inquinamento.

In data 07/09/2016 ARPAE SAC nota PG n. 9466/2016 ha attivato una procedura di bonifica ai sensi del DM 31/2015 e della Parte Quarta Titolo V del D.Lgs n. 152/2006 e smi relative al Foglio 159, mappale 141 che risultano essere ricompresi nell'area oggetto di intervento.

Pertanto gli interventi da realizzarsi su tale area dovranno rispettare le prescrizioni riportate nella conclusione del procedimento di bonifica in essere.

Per le restanti aree qualora si accerti l'assenza di qualsiasi contaminazione, si dovrà presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver rilevato situazioni indicative di contaminazione del sito ai sensi del della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i..

Per "situazioni indicative di contaminazione del sito" si intende la presenza di serbatoi, 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.

Qualora dovesse essere riscontrata, durante la fase di esecuzione delle opere previste, di potenziali fonti di contaminazione come definite sopra, dovrà essere informazione all'autorità competente così come previsto dalle disposizioni del D. Lgs. n. 152/06, Parte IV, Titolo V con la relativa documentazione tecnica richiesta.

In base a tali informazioni, si potrà successivamente prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPAE, una prima griglia di interventi di campionamento ed analisi per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della parte IV, titolo V del D.Lgs. n. 152/06 e smi.. 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.

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 dovranno sottoporre 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, prima dell'inizio dei lavori.

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

Inoltre viste le caratteristiche dei terreni, attualmente destinati ad uso agricolo, argille con ritiro/rigonfiamento molto elevato, sarà opportuno prevedere in fase di accantieramento e di esercizio, condizioni che favoriscano il rapido smaltimento delle acque meteoriche limitando le infiltrazioni delle stesse, al fine di evitare innalzamenti della falda.

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

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

Il soggetto attuatore 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 del soggetto attuatore 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

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i propri 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 (oltre alle opere fuori comparto da realizzarsi su area pubblica) di cui al precedente art. 2 e in particolare:

##### area insediamento residenziale

- viabilità pubblica, verde stradale	3.816 mq
- verde pubblico e percorsi	13.967 mq
- parcheggi pubblici, area rigiro parcheggio	2.205 mq

##### area distributore carburanti e relativi servizi

- viabilità pubblica	1.339 mq
- parcheggio pubblico	190 mq
- verde pubblico	600 mq

Il soggetto attuatore si obbliga inoltre per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad asservire all'uso pubblico gli attraversamenti pedonali come individuati nelle tavole di progetto di cui all'art.2 e in particolare:

##### area insediamento residenziale

- attraversamenti pedonali	168 mq
----------------------------	--------

Le aree oggetto di cessioni contemplate nel presente articolo, dovranno essere frazionate conformemente al relativo progetto inerente al permesso di costruire e cedute prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse con le modalità attuative di cui al successivo art. 7; pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione. Nell'atto pubblico di cessione, anche per stralci funzionali, gli immobili dovranno essere individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi; le aree dovranno essere libere da vincoli, ipoteche, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti.

Con lo stesso atto di cessione gratuita le aree contemplate nel presente articolo, congiuntamente a quelle di proprietà pubblica interessate dalle opere fuori comparto di cui al precedente art. 1, saranno concesse in detenzione gratuita al soggetto attuatore per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere stesse a far data dall'inizio dei lavori di cui al relativo permesso di costruire, attribuendo al soggetto attuatore tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di

manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della stessa detenzione.

Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi.

Le parti convengono che la concessione in detenzione per le dotazioni territoriali inerenti l'insediamento residenziale di cui al presente articolo, ad esclusione degli attraversamenti pedonali, cesserà al momento della presa in carico delle 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, diversamente la manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione degli attraversamenti pedonali oggetto di solo asservimento all'uso pubblico resterà in capo al soggetto attuatore.

Le parti convengono inoltre che la concessione in detenzione per le dotazioni territoriali inerenti il distributore carburanti e relativi servizi di cui al presente articolo, cesserà al momento della sottoscrizione, da parte dell'avente titolo, della concessione in gestione gratuita delle stesse aree, a seguito del collaudo favorevole delle relative opere.

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

#### ARTICOLO 6 – DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA AI SENSI D.LGS. 159/2011

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

#### ARTICOLO 7 - DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTUAZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, comprese le opere fuori comparto secondo quanto graficizzato nella tavola 6 *Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi* e nella tavola 7 *Planimetria con indicazione delle aree da cedere* di seguito specificato nel seguente ordine:

- Stralcio funzionale sub-comparto1. Detto Permesso di Costruire comprenderà tutta la viabilità pubblica, comprese le opere fuori comparto, i parcheggi, una parte di viabilità ciclopedonale e le relative infrastrutture a rete.
- Stralcio funzionale denominato n. 2. Il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione nella misura del 70% delle dotazioni territoriali di cui allo stralcio funzionale denominato sub-comparto1;
- Stralcio funzionale denominato n. 3. Il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione nella misura del 70% delle opere di cui allo stralcio funzionale denominato n. 2 oltre che la realizzazione della viabilità privata di raccordo e di accesso alle autorimesse, sul perimetro dell'area oggetto d'intervento, di cui al relativo PdC per l'intervento edilizio con servitù per l'accesso degli stralci 4 e 5;
- Stralcio funzionale denominato n. 4. Il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione nella misura del 70% delle opere di cui allo stralcio funzionale denominato n. 3 oltre che la realizzazione della viabilità privata di raccordo e di accesso alle autorimesse, sul perimetro dell'area oggetto d'intervento, di cui al relativo PdC per l'intervento edilizio con servitù per l'accesso del 5 stralcio;
- Stralcio funzionale denominato n. 5. Il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione nella misura del 70% delle opere di cui allo stralcio funzionale denominato n. 4 oltre che la realizzazione della viabilità privata di raccordo e di accesso alle autorimesse, sul perimetro dell'area oggetto d'intervento, di cui al relativo PdC per l'intervento edilizio;

- Stralcio funzionale denominato n. 6. Il relativo Permesso di Costruire, inerente l'area del distributore carburanti e relativi servizi, in quanto funzionalmente autonoma e non interferente con l'intervento residenziale, potrà essere rilasciato indipendentemente dagli altri PdC per le dotazioni territoriali.

Le parti convengono che l'attuazione del comparto residenziale potrà in alternativa, a quanto indicato nello schema sopra riportato, avvenire con le modalità di cui alla tav. 6bis solo qualora alla data di presentazione del primo PdC delle dotazioni territoriali siano state realizzate le opere di urbanizzazione del IV° stralcio funzionale - UMI 4, comprensive della rete del gas inerente al II° Stralcio Funzionale – UMI 1 (opera già prevista nel PdC PG 23747/13 rilasciato alla stessa Società Parofin Srl il 13/08/2014 e non realizzata per decisione unilaterale della proprietà), in attuazione del PPIP convenzionato 16/05/2012 – atto notaio Magnani rep. 43990/25145 e atto notaio Andrea Zecchi del 20/03/2013 rep. 24997/12368.

In questa fattispecie il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, comprese le opere fuori comparto secondo quanto graficizzato nella tavola *6bis Progetto: Modalità di attuazione degli stralci funzionali 2, 3, 4, 5 e del sub-comparto 1 subordinata alla avvenuta realizzazione della strada pubblica di collegamento alla via Beethoven esterna al comparto* di seguito specificato nel seguente ordine:

- Stralcio funzionale denominato n. 2. Il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo il collaudo favorevole inerente la strada di collegamento con la via Beethoven sopra meglio individuata;
- Stralcio funzionale denominato n. 3. Il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione nella misura del 70% delle opere di cui allo stralcio funzionale denominato n. 2 oltre che la realizzazione della viabilità privata di raccordo e di accesso alle autorimesse, sul perimetro dell'area oggetto d'intervento, di cui al relativo PdC per l'intervento edilizio dello stesso stralcio con servitù per l'accesso degli stralci 3, 4 e 5;
- Stralcio funzionale denominato n. 4. Il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione nella misura del 70% delle opere di cui allo stralcio funzionale denominato n. 3 oltre che la realizzazione della viabilità privata di raccordo e di accesso alle autorimesse, sul perimetro dell'area oggetto d'intervento, di cui al relativo PdC per l'intervento edilizio dello stesso stralcio con servitù per l'accesso degli stralci 4 e 5;
- Stralcio funzionale denominato n. 5. Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi titolo ad inserire in detto stralcio anche le opere fuori comparto. Il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione nella misura del 70% delle opere di cui allo stralcio funzionale denominato n. 4 oltre che la realizzazione della viabilità privata di raccordo e di accesso alle autorimesse, sul perimetro dell'area oggetto d'intervento, di cui al relativo PdC per l'intervento edilizio dello stesso stralcio con servitù per l'accesso del 5 stralcio;

Tale condizioni dovranno essere inserite negli atti di compravendita dei lotti edificabili.

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

Qualora le opere inerenti alle dotazioni territoriali non vengano ultimate entro il relativo termine, salvo proroga ai sensi di legge, i titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici, di cui allo stesso stralcio attuativo, 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 Piano, comprese le opere fuori comparto, dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

Qualora le opere di cui al presente articolo non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire, salvo proroghe ai sensi di legge, il Comune si riserva la facoltà

di procedere con l'escussione della garanzia di cui al successivo art. 7. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi ai lotti di intervento. Il soggetto attuatore si impegna per se e per i propri 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, il soggetto attuatore si impegna a non apportare alcuna variante al permesso di costruire senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali. La data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali deve essere comunicata dal soggetto attuatore al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici, per le verifiche di competenza. A completamento delle opere di urbanizzazione primaria, sarà cura del soggetto attuatore comunicare al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione. Il Comune non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere che durante la concessione in gestione il soggetto attuatore terrà il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi. Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio, dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei suoi dipendenti, nell'esecuzione dei lavori, tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse. Il soggetto attuatore è tenuto all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici. Il Comune rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra il soggetto attuatore e i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

I tempi e le modalità di attuazione a stralcio 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 relativi lavori di cui al relativo stralcio funzionale.

#### ARTICOLO 8 - DOTAZIONI TERRITORIALI – COLLAUDI E PRESA IN CARICO DA PARTE DEL COMUNE

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

A completamento delle opere, anche per stralci funzionali, entro i termini previsti dal relativo permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali (comprese le opere fuori comparto), sarà cura del soggetto attuatore trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori ai sensi della normativa vigente al momento della stessa comunicazione. I collaudi statici e funzionali, compresi quelli relativi alle opere stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati a cura e spese del soggetto attuatore, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti. In particolare, i collaudi funzionali delle reti (di acquedotto, di fognatura, 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 del soggetto attuatore. Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese del soggetto attuatore.

Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico del soggetto attuatore, saggi o verifiche sulle opere realizzate. Qualora le opere non fossero completate entro i termini previsti dal permesso di costruire, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopravvenute. Con il collaudo favorevole delle opere inerenti all'area dell'insediamento residenziale, esclusi gli attraversamenti pedonali (sul bordo del comparto) verranno prese in carico dal Comune, verranno svincolate le garanzie fideiussorie e la manutenzione delle stesse verrà posta a carico del Comune.

A seguito del collaudo favorevole le dotazioni territoriali dell'area del distributore carburanti e

relativi servizi, inerenti il parcheggio pubblico, il verde pubblico, la viabilità e la pubblica illuminazione, verranno concesse in gestione al soggetto attuatore o suo avente causa, il quale si impegna ad assumere l'onere della relativa gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti ai sensi dell'art. 87 del vigente RUE.

La concessione in gestione al soggetto attuatore o suo avente causa, sarà oggetto di atto convenzionale nel quale saranno definite le modalità d'uso pubblico e le sanzioni in caso di inadempimenti del concessionario relativi alla gestione e manutenzione delle aree a parcheggio e della illuminazione pubblica. In caso di gravi inadempimenti, tali da pregiudicare la sicurezza degli utenti, il Comune avrà facoltà di agire in via sostitutiva a cura e spese dello stesso soggetto attuatore o dei suoi aventi causa.

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i propri aventi causa a presentare, congiuntamente al Collaudo, richiesta di esecuzione di detto contratto di gestione che dovrà essere sottoscritto tra le parti entro 90 (novanta) giorni dalla data di richiesta.

Tali condizioni dovranno essere inserite negli atti di compravendita degli immobili.

Si provvederà altresì alla consegna delle reti infrastrutturali alle Aziende che ne curano la gestione. Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa al soggetto attuatore un congruo termine, comunque non superiore a mesi 12, per l'adeguamento delle opere al progetto. Trascorso inutilmente il termine fissato, il responsabile del procedimento avvia l'iter procedurale per l'esecuzione dei lavori in via sostitutiva, incamerando la fidejussione posta a garanzia delle opere previste.

L'edificazione degli edifici potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle dotazioni territoriali; in tale fattispecie la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità relativa agli interventi edilizi del PUA dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Collaudatore, 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.

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.

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.

#### ARTICOLO 9 – DOTAZIONI TERRITORIALI – GARANZIE

Il soggetto attuatore, a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali comprese le opere fuori comparto, previste dal PUA, costituirà a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del relativo Permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, anche per stralci funzionali, una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto definitivo e vistato dagli Enti fermo restando che in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire il Comune ha facoltà di escutere, attingendo da tale somma anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori, necessarie per l'esecuzione delle opere stesse, in via sostitutiva.

La fidejussione o polizza fideiussoria dovrà essere prestata con espressa esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore, ai sensi dell'art. 1944, comma 2°, del Codice Civile e con l'obbligo di versare la somma garantita a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza alcuna riserva. In ogni caso, dovrà espressamente contenere il divieto di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dalla convenzione e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.

La fidejussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle dotazioni territoriali, tenendo conto dell'importo preventivato complessivo di realizzazione delle suddette opere e non di quello ridotto ai fini della garanzia, sempre subordinatamente al costo effettivo delle dotazioni territoriali residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

Il soggetto attuatore si obbliga ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore della

fidejussione rispetto alle entità iniziali per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire per le dotazioni territoriali, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto definitivo ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori. A tal fine e sin da ora, il soggetto attuatore autorizza il Comune di Ferrara o l'impresa appaltatrice dei lavori ad immettersi nelle aree utili per l'esecuzione di tali opere.

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

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

#### ARTICOLO 10 - RISOLUZIONE

Per l'inosservanza delle obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa con l'adozione degli atti conseguenti salva la preventiva applicazione delle misure sanzionatorie previste dalla vigente normativa in materia di abusi edilizi.

#### ARTICOLO 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

Visto l'art. 1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile netta ai sensi del D.M. 801/77, nonché la superficie utile proposta sui singoli lotti agli atti, (Tav. 06 Progetto: Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi datata 21/11/2016), il computo degli oneri di Urbanizzazione Secondaria, in ottemperanza alle disposizioni suddette che ammontano a complessivi **€ 445.252,52** così ripartiti:

Stralcio n°2	mq/su	1937,50 x €/mq 53,97 =	€104.566,88
Stralcio n°3	mq/su	1937,50 x €/mq 53,97 =	€104.566,88
Stralcio n°4	mq/su	1937,50 x €/mq 53,97 =	€104.566,88
Stralcio n°5	mq/su	1937,50 x €/mq 53,97 =	€104.566,88
Stralcio n°6	mq/su	500,50 x €/mq 53,97 =	€ 26.985,00
<b>Totale:</b>			<b>€ 445.252,52</b>

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale PG. 18498/98 al soggetto attuatore spetta il versamento della quota di **133.575,78 €** pari al 30% dell'importo complessivo. Detto importo verrà posto in detrazione sui Permessi di Costruire che verranno successivamente presentati, secondo la seguente ripartizione:

Stralcio n°2	€ 31.370,07
Stralcio n°3	€ 31.370,07
Stralcio n°4	€ 31.370,07
Stralcio n°5	€ 31.370,07
Stralcio n°6	€ 8.095,50
<b>Totale:</b>	<b>€ 133.575,78</b>

A seguito di istanza di parte è stata autorizzata la rateizzazione dell'importo di 133.575,78 € in tre rate. Le parti danno atto che la 1° rata di 44.525,26 € è stata versata prima d'ora da .....

presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n°....., del .....

La II° rata di 44.525,26 € oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi sei dalla data di sottoscrizione della presente convenzione e la III° rata di 44.525,26 € oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi dodici dalla data di sottoscrizione della convenzione stessa.

Le parti danno atto che è stata emessa fideiussione da..... in data ..... a favore del Comune di Ferrara per un importo di € 89.050,52 (133.575,78 € importo totale - 44.525,26 € importo prima rata) a garanzia della seconda e terza rata.

La fideiussione garantisce oltre agli interessi legali le maggiorazioni sanzionatorie previste dall'art. 20 della L.R. 23 del 21/10/2004 per il ritardo nel pagamento da parte del contraente, nonché il pagamento di quanto dovuto a semplice richiesta della stessa Amministrazione, senza poter opporre eccezioni riferibili alla validità dell'obbligazione. Il mancato pagamento anche di una sola rata successiva alla prima, farà venire meno il beneficio della dilazione del pagamento, e l'Amministrazione Comunale è legittimata ad escutere la garanzia per l'intero debito residuo. Qualora l'Amministrazione rilevi l'omesso o insufficiente pagamento anche di una sola rata, notificherà al fideiussore un invito a versare l'intero importo ancora dovuto, previo ricalcolo degli interessi, entro trenta giorni dalla data di ricezione dell'invito medesimo.

Dopo aver effettuato il versamento di ciascuna delle rate descritte l'interessato munito delle quietanze attestanti l'avvenuto pagamento, può esibire la stessa alla Banca o Società Assicuratrice, per la riduzione della somma rimasta da pagare e quindi da garantire; dopo l'ultimo pagamento, l'Amministrazione provvederà d'ufficio allo svincolo della garanzia stessa.

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 verrà detratto l'importo di 133.575,78 € proporzionalmente ai singoli edifici.

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 - 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 13 - CONTROVERSIE

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

#### ARTICOLO 14 – 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 15 – SPESE

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

#### ARTICOLO 16 – 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 17 - 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 18 - 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 di **€ 133.575,78** per oneri di urbanizzazione secondaria, alla risorsa 4.05.1470 "Proventi da imprese delle concessioni edilizie - Trasformazione urbanistica del territorio e proventi delle sanzioni in materia - L. 10/1977" del Bilancio in cui avverrà l'introito;

di dare atto che la stipula della convenzione di cui al presente provvedimento è subordinata all'avvenuta cessione gratuita al Comune di Ferrara delle aree previste all'art. 2 punto 3 B) dell'Accordo POC sottoscritto in data 26 marzo 2014, di complessivi 22.743 mq. ed individuate catastalmente al foglio 159 mapp 281/parte, 191, 193 e 303 – 306;

di dare atto che dette cessioni gratuite saranno disciplinate con apposito e separato atto ai sensi all'art. 2 punto 3 B) dello stesso Accordo POC;

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

di dare atto che il soggetto attuatore dovrà rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 mesi dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione del PUA stesso, senza ulteriori provvedimenti, salvo proroga per i tempi necessari ai soli fini dell'acquisizione della documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. N. 159/2011 e smi;

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

di autorizzare 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 ad apportare, in sede di sottoscrizione della convenzione di cui al presente atto, tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni non sostanziali, che si rendessero necessarie od utili a meglio definire la convenzione stessa;

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