

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC "18ANS_03 – NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN QUARTESANA, VIA COMACCHIO".

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 08/07/2013, è stato sottoscritto, fra i Sigg. Massimo Lazzari, Andrea Lazzari, la Società Italia s.a.s. e il Comune di Ferrara un Accordo preliminare, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i., ai fini dell'inserimento degli immobili di proprietà degli stessi, siti in località Quartesana, Via Comacchio, nel I° POC, allora in corso di formazione;

che i Signori Massimo e Andrea Lazzari hanno successivamente acquisito la proprietà dell'area dalla Società Italia s.a.s. con scrittura privata condizionata all'approvazione del POC;

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 "18ANS_03 – nuovo insediamento residenziale in Quartesana, Via Comacchio";

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 prevedeva 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, venisse sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/90, disciplinante l'attuazione del comparto, ai fini dell'inserimento del comparto in oggetto nel POC da sottoporsi al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione;

che in data 27/03/2014 tra il Comune di Ferrara e gli altri aventi titolo, Sigg. Massimo Lazzari e Andrea Lazzari, è stato stipulato l'accordo art. 11 L. 241/90 relativo al comparto "nuovo insediamento residenziale in Quartesana, Via Comacchio" 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 18ANS-03 località Quartesana, Via Comacchio;

che gli obiettivi della scheda di comparto 18ANS-03, prevedono un nuovo insediamento residenziale, a completamento di quello esistente in via Alvisi a Quartesana, attuabile con Piano Urbanistico attuativo (PUA) nonché la progettazione, realizzazione e cessione di n. 2 alloggi per una SU complessiva di 160 mq. e del valore totale non inferiore a € 250.000,00; congiuntamente dovrà essere ceduta anche la relativa area di pertinenza non inferiore a 542 mq. all'interno del comparto POC. E' inoltre prevista la cessione di un'area verde destinata ad attrezzature collettive collocata a margine di via Zanatta pari a 6.750 mq;

che con atto notaio Leoni rep. n. 853/554 in data 27/03/2015 il sig. Andrea Lazzari ha ceduto gratuitamente al Comune di Ferrara la proprietà dell'area sita in Via Zanatta censita al CT di Ferrara al Foglio 109 mapp. 877, 916, 966, 968, in forza dell'art. 2 dell'Accordo ai sensi art. 11, da destinarsi ad attrezzature collettive;

che i Sigg. Massimo Lazzari e Andrea Lazzari hanno costituito, a favore del Comune di Ferrara, fideiussione assicurativa emessa dalla Società Sara Assicurazioni spa n. 54/13888XG per un

importo pari a € 250.000,00, a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori;

che in data 20/10/2015 è stata presentata, dal sig. Massimo Lazzari residente a Ferrara Via Colombarola n. 26 C.F. LZZMSM52D19D548P e dal sig. Andrea Lazzari residente a Moncalieri (To) in strada Tofarello 51bis C.F. LZZNDR50C20D548T, in qualità di proprietari, istanza PG. 106935/15, PR. 2982/15 di approvazione del PUA di iniziativa privata, di cui alla scheda di POC "18ANS – 03" per la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale in Via Comacchio a Quartesana, in area censita al CT di Ferrara al Foglio 238 mapp. 349/parte, 453/parte, 100/parte e 124/parte;

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

Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema insediamenti prima corona art. 12.4

Ambiti: 18 ANS ambiti per nuovi insediamenti, Struttura insediativa: Cocomaro C-F, Codrea, Cona, Quartesana;

Trasformazioni: PSC - Nuovi tessuti residenziali,

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

Classi dei suoli: Classe 2.A Aree ex edificabili - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi;

Classificazione Acustica: UTO D.P.R. 477/95 Classe II di progetto;

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

Destinazione d'uso: Aree soggette a POC – insediamenti prevalentemente residenziali;

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

che in data 06/11/2015, presso l'U.O. Piani Urbanistici Attuativi, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Preliminare dove, valutati gli elaborati prodotti, sono state concordate le modifiche/richieste da produrre al fine di superare le problematiche emerse per l'istruttoria del PUA in oggetto;

che a seguito della Conferenza dei Servizi Preliminare del 06/11/2015, dove sono stati valutati collegialmente gli elaborati del PUA, con nota del 20/11/2015 inviata a mezzo PEC (rif. PG.120947 del 20/11/2015) è stata comunicata l'interruzione del procedimento al fine di acquisire le modifiche/integrazioni richieste in tale sede; in data 01/06/2016, a seguito di più proroghe su istanza di parte, il progettista ha consegnato gli elaborati grafici con le richieste/modifiche di cui alla richiesta del 20/11/2015;

che l'Ufficio Attività Amministrative e Concessioni, Settore Appalti e Patrimonio della Provincia di Ferrara, con atto del Responsabile di Settore n. 1336 del 27/05/2016, ha espresso Nulla Osta in qualità di Ente proprietario della strada;

che la Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio riunita nella seduta del 12/07/2016 ha espresso parere: "Favorevole" al PUA;

che in data 22/07/2016, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva, chiusa con determinazione favorevole, durante la quale e nei giorni precedenti si sono acquisiti i seguenti pareri ferma la necessità di modificare gli elaborati come concordato collegialmente prima del relativo deposito:

Verbale Conferenza dei Servizi Definitiva del 22/07/2016;

ARPAE parere di congruità ambientale con prescrizioni e allegato parere sul clima acustico con prescrizioni del 22/07/2016 PG.84314;

AUSL parere favorevole con condizioni, PG. 80268 del 13/07/2016;

HERA spa parere favorevole condizionato PG. 83197 del 20/07/2016;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere Prot. 84957 del 26/07/2016;

E-Distribuzione spa parere favorevole condizionato PG. 78113 del 08/07/2016 e nota PG. 74375 del 29/06/2016;

Servizio Ambiente parere favorevole con condizioni nota del 14/07/2016;
Servizio Ufficio di Piano parere favorevole con condizioni nota del NP. 2563 15/07/2016;
U.O. Protezione Civile e Sicurezza parere favorevole nota del 23/06/2015 PG. 74364/15 del 29/06/2016;
Ufficio Urbanizzazioni e P.U.M. parere favorevole NP. 2590 del 18/07/2016;
U.O. Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota NP. 2472 del 04/03/2015;
Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con prescrizioni nota NP. 2572 del 14/07/2016;
Ufficio Verde Pubblico parere favorevole con prescrizioni nota NP. 2652 del 26/07/2016;
Ufficio Benessere Ambientale parere favorevole con prescrizioni del 02/11/2015.

che in data 15/09/2016, a seguito di più proroghe su istanza di parte, il progettista ha consegnato gli elaborati grafici con le modifiche concordate nella Conferenza del 22/07/2016, e pertanto 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 21/09/2016;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 21/09/2016 al 19/11/2016;

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

che con nota del PG. 104908 del 21/09/2016 sono stati inviati alla Provincia di Ferrara al Settore Pianificazione Territoriale - PO Urbanistica copia della documentazione del PUA in oggetto per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 35 comma 4, della L.R. 20/2000;

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 la Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 2853 del 16/11/2016 assunto al PG. 2016/131687 del 18/11/2016, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi, ha disposto:

- *“Di non formulare osservazioni ai sensi del comma 4 dell’art. 35 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., sulla base dell’istruttoria di cui alla relazione P.G. 45056/2016 (allegato A al presente atto in parte integrante e sostanziale, cui si rimanda integralmente). Resta inteso che il Comune, nell’ambito delle proprie competenze, dovrà garantire il rispetto 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;*
- *Di esprimersi, per gli aspetti connessi alla valutazione del rischio sismico, facendo propria la proposta di parere espressa dalla Regione Emilia Romagna - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano, P.G. 42184/2016 (allegato B al presente atto, in parte integrante e sostanziale, ai cui contenuti 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. 42184/2016 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, vengano eseguite indagini in corrispondenza di tutte le strutture in progetto al fine di effettuate valutazioni geologiche-geotecniche sismiche;*

che lo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 14/12/2016 tramite posta elettronica alla proprietà ai fini della condivisione dei suoi contenuti;

che su istanza delle proprietà si sono tenuti, in data 30/01/2017, 23/02/2017 e 22/03/2017 incontri alla presenza anche del tecnico incaricato, del Dirigente del Servizio Ufficio di Piano e del Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale per discutere su eventuali modifiche in merito ai contenuti dello schema di convenzione;

che con nota del 03/04/2017 assunta al PG.38954 del 04/04/2017 i proponenti del PUA hanno formalizzato le richieste trattate durante i suddetti incontri inerenti:

- la non realizzazione del tratto di pista ciclabile prospiciente la via Comacchio, in quanto obbligazione non ricompresa nell'accordo POC, opera esterna al perimetro del PUA oltre che il mantenimento della fermata bus nell'attuale posizione su via Comacchio. Il collegamento pedonale tra il nuovo intervento residenziale e detta fermata sarà comunque garantito in sicurezza dai percorsi interni alla nuova lottizzazione, paralleli alla via Comacchio;
- l'individuazione dei due alloggi da cedere al Comune all'esterno del comparto piuttosto che all'interno come previsto dall'accordo o in alternativa la loro monetizzazione; ferma la cessione dell'originaria area di pertinenza di 653 mq da destinarsi a verde pubblico;

che in data 10/04/2017, a corredo della suddetta istanza, sono stati integrati gli elaborati del PUA recependo quanto proposto nella stessa istanza, fermo il progetto urbanistico nel suo complesso;

che gli alloggi previsti da cedere all'Amministrazione non realizzati e la relativa superficie utile andranno detratti dalla capacità edificatoria dei rispettivi comparti, rimanendo così invariati la superficie utile e il numero di alloggi privati realizzabili ai sensi del POC vigente;

che le modifiche proposte non comportano variante urbanistica al POC vigente in quanto non riguardano le caratteristiche quantitative, distributive e ambientali dell'insediamento previsto, bensì le modalità di corresponsione del contributo straordinario connesso all'inserimento del comparto nel POC medesimo;

che il Consiglio Comunale, con delibera PG. 44872 del 15/05/2017 ha accolto la proposta formulata dalla proprietà a prevedere la cessione gratuita al Comune di immobili di valore complessivo non inferiore ed esterni al comparto medesimo, in alternativa agli alloggi previsti dall'accordo sottoscritto in data 27/03/2014, ovvero la loro monetizzazione, autorizzando la Giunta, in sede di approvazione del presente PUA a disciplinarne le modalità;

che in data 26/05/2017, presso l'U.O. Piani Urbanistici Attuativi, si è svolto un Tavolo Tecnico al fine di comunicare la decisione assunta dal Consiglio Comunale con la delibera sopra citata e condividere le ulteriori richieste, formulate dalle proprietà, in particolare per quanto riguarda la pista ciclopedonale fuori comparto la cui realizzazione, in quanto obbligazione non ricompresa nell'accordo POC, non sarà posta a carico dei soggetti attuatori, ma dell'Amministrazione Comunale nell'ambito del più generale progetto in corso di definizione che collegherà il centro della frazione di Quartesana con l'esistente insediamento di via Ponterigo ad est dell'area di intervento;

che i Servizi Enti partecipi al suddetto Tavolo Tecnico hanno preso atto non sollevando obiezioni in merito; in data 22/06/2017 l'UO Mobilità ha espresso parere favorevole con nota del 22/06/2017 con PG.74924 del 27/06/2017;

che il presente PUA, nel rispetto della scheda POC "18ANS – 03 nuovo insediamento residenziale in Quartesana, Via Comacchio" e della delibera di Consiglio Comunale PG.44872 del 15/05/2017 interessa una ST di 21.090 mq (di cui 6.750 mq in via Zanatta), una SF di 8.970 mq, suddivisa in 12 lotti, destinati alla realizzazione di edifici residenziali per un massimo di n. 32 alloggi e una SU di 2.196 mq. La viabilità di distribuzione dei lotti, di 2.383 mq, sarà garantita dai prolungamenti delle esistenti pubbliche vie Alvisi e Zancanaro e dal raccordo di quest'ultima con la provinciale via Comacchio; al fine di assicurare adeguati collegamenti pedonale con l'esistente insediamento sull'altro lato della stessa via Comacchio sono stati previsti, fuori comparto, due attraversamenti pedonali. Sono realizzati parcheggi pubblici pari a 397 mq, 2.590 mq di verde

pubblico in parte con funzione anche di laminazione per le acque meteoriche, oltre alla cessione gratuita, già perfezionata, di 6.750 mq di area per attrezzature e spazi collettivi in via Zanatta;

che il nuovo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 27/06/2017 tramite posta elettronica alle proprietà ai fini della condivisione dei suoi contenuti; il relativo assenso è stato espresso verbalmente durante l'incontro di chiarimenti richiesto dalla proprietà tenutosi in data 03/07/2017 presso l'UO PUA;

Considerato:

che relativamente a quanto determinato dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 2853 del 16/11/2016 assunto al PG. 2016/131687 del 18/11/2016, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi, si ritiene di controdedurre accogliendo le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate, relative alle successive fasi attuative;

che relativamente alla proposta di 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. 42184/2016 (allegato B del suddetto atto) si ritiene di controdedurre accogliendo le raccomandazioni 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 dei soggetti attuatori;

che, ai fini dell'attuazione del PUA in questione, i soggetti attuatori dovranno presentare i progetti esecutivi 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 s.m.i., unitamente allo schema di convenzione da stipularsi con le proprietà, disciplinante la realizzazione delle dotazioni territoriali e la loro cessione all'Amministrazione Comunale;

che il piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti;

VISTI:

- la legge n. 1150/1942 e s.m.i.;
- la L.R. 24/3/2000 n. 20 e s.m.i.;
- 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 22/07/2016 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 indicazioni formulate dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 2853 del 16/11/2016 assunto al PG 2016/131687 del 18/11/2016 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 nella proposta di 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. 42184/2016 (allegato B del suddetto atto monocratico) come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

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

Elaborati grafici:

- Tav.A.rev4 - Relazione generale, dati urbanistici e uso dei suoli; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.B.rev4 - Norme Tecniche di Attuazione; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.D - Documentazione Fotografica; (vistata UO PUA 20/10/2015)
- Tav.F.rev.1 - Relazione Idraulica e calcoli fognature; (vistata UO PUA 01/06/2016)
- Tav.G - Relazione Illuminotecnica – Pubblica illuminazione; (vistata UO PUA 29/03/2016)
- Tav.01.rev1 - Rilievo planialtimetrico riferito al caposaldo Consorzio Bonifica; (vistata UO PUA 01/06/2016)
- Tav.01.bis.rev1 – Estratto di mappa catastale – POC – Individuazione aree di decollo in via Zanatta; (vistata UO PUA 01/06/2016)
- Tav.02.rev5 - Planimetria generale, schemi organizzativi, dati urbanistici; (vistata UO PUA 10/04/2017)
- Tav.03.rev4 - Planimetria generale di progetto, individuazione dei garage al piano terra, sezione stradale tipo e segnaletica; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.04.rev3 - Profili stradali e viste prospettiche; (vistata UO PUA 30/08/2016)
- Tav.05.rev4 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - sistemi di mitigazione idraulica, bacini di laminazione e dettagli; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.06.rev4 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - rete fognatura pubblica: acque bianche e nere, planimetria; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.07.rev4 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - rete fognatura pubblica: sezioni e particolari; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.08.rev4 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - rete idrica e gas; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.09.rev4 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - rete distribuzione Enel; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.10.rev4 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - rete telefonica; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.11.rev4 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - rete illuminazione pubblica; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Relazione Geologica-Geotecnica; (vistata UO PUA 20/10/2015)
- Integrazione Geotecnica alle strade di accesso; (vistata UO PUA 29/03/2016)

- Integrazione alla Relazione Geologica in ottemperanza alla DGR n.2193/2015; (vistata UO PUA 28/07/2016)
- Valutazione di clima e impatto acustico; (vistata UO PUA 29/03/2016)

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 conformità alla scheda POC 18ANS-03 "Nuovo insediamento residenziale in Quartesana, via Comacchio", al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione prevalentemente residenziale sull'area di terreno di proprietà dei medesimi, della superficie catastale di complessivi mq 21.090 di cui mq 14.340 in località Quartesana, nel Comune di Ferrara, contraddistinta catastalmente come di seguito riportato: CT Foglio 238, mappale 349/parte; mappale 453/parte; mappale 100/parte; mappale 124/parte; confinante

- a nord con via Bardocchia;
- a sud via Comacchio;
- a ovest con ragioni
- a est con proprietà Massimo Lazzari e Andrea Lazzari,

e 6.750 mq in via Zanatta a Ferrara contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 109 mapp. 877, 916, 966, 968.

I soggetti attuatori si obbligano altresì, per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere al Comune di Ferrara due alloggi da destinarsi a edilizia residenziale sociale individuati all'esterno del comparto, piuttosto che all'interno come previsto dall'accordo o in alternativa la loro monetizzazione, del valore complessivo non inferiore a 250.000,00 €, oltre che l'originaria area di pertinenza degli stessi di complessivi 653 mq., così come individuato negli elaborati di cui al successivo art. 2, con le modalità di cui al successivi art. 11 e 12. I soggetti attuatori si impegnano altresì a realizzare, fuori comparto, due attraversamenti pedonali sulla provinciale via Comacchio, al fine di raccordare in sicurezza il nuovo insediamento con quello esistente sull'altro lato della stessa via.

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

Elaborati grafici:

- Tav.A.rev4 - Relazione generale, dati urbanistici e uso dei suoli; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.B.rev4 - Norme Tecniche di Attuazione; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.D - Documentazione Fotografica; (vistata UO PUA 20/10/2015)
- Tav.F.rev.1 - Relazione Idraulica e calcoli fognature; (vistata UO PUA 01/06/2016)
- Tav.G - Relazione Illuminotecnica – Pubblica illuminazione; (vistata UO PUA 29/03/2016)
- Tav.01.rev1 - Rilievo planialtimetrico riferito al caposaldo Consorzio Bonifica; (vistata UO PUA 01/06/2016)
- Tav.01.bis.rev1 – Estratto di mappa catastale – POC – Individuazione aree di decollo in via Zanatta; (vistata UO PUA 01/06/2016)
- Tav.02.rev5 - Planimetria generale, schemi organizzativi, dati urbanistici; (vistata UO PUA vistata UO PUA 10/04/2017)
- Tav.03.rev4 - Planimetria generale di progetto, individuazione dei garage al piano terra, sezione

- stradale tipo e segnaletica; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.04.rev3 - Profili stradali e viste prospettiche; (vistata UO PUA 30/08/2016)
- Tav.05.rev4 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - sistemi di mitigazione idraulica, bacini di laminazione e dettagli; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.06.rev4 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - rete fognatura pubblica: acque bianche e nere, planimetria; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.07.rev4 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - rete fognatura pubblica: sezioni e particolari; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.08.rev4 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - rete idrica e gas; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.09.rev4 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - rete distribuzione Enel; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.10.rev4 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - rete telefonica; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Tav.11.rev4 - Schemi progettuali opere di urbanizzazione - rete illuminazione pubblica; (vistata UO PUA 15/09/2016)
- Relazione Geologica-Geotecnica; (vistata UO PUA 20/10/2015)
- Integrazione Geotecnica alle strade di accesso; (vistata UO PUA 29/03/2016)
- Integrazione alla Relazione Geologica in ottemperanza alla DGR n.2193/2015; (vistata UO PUA 28/07/2016)
- Valutazione di clima e impatto acustico; (vistata UO PUA 29/03/2016)

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, compresi i due attraversamenti pedonali sulla provinciale via Comacchio ed i raccordi con la viabilità pubblica esistente, allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessaria per l'insediamento delle attività previste dal PUA.

I soggetti attuatori dovranno presentare i progetti definitivi ed esecutivi delle dotazioni territoriali, in conformità a quanto prescritto dagli Enti, Aziende e Servizi e nelle seguenti note allegate alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:

Verbale Conferenza dei Servizi Definitiva del 22/07/2016 e Verbale Tavolo Tecnico del 26/05/2017;

ARPAE parere di congruità ambientale con prescrizioni e allegato parere sul clima acustico con prescrizioni del 22/07/2016 PG.84314;

AUSL parere favorevole con condizioni, PG. 80268 del 13/07/2016;

HERA spa parere favorevole condizionato PG. 83197 del 20/07/2016;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere Prot. 84957 del 26/07/2016;

E-Distribuzione spa parere favorevole condizionato PG. 78113 del 08/07/2016, nota PG. 74375 del 29/06/2016 e nota PG. 63145 del 30/05/2017;

Servizio Ambiente parere favorevole con condizioni nota del 14/07/2016;

Servizio Ufficio di Piano parere favorevole con condizioni nota del NP. 2563 15/07/2016;

U.O. Protezione Civile e Sicurezza parere favorevole nota del 23/06/2015 con PG. 74364/15 del 29/06/2016;

Ufficio Urbanizzazioni e P.U.M. parere favorevole NP. 2590 del 18/07/2016;

U.O. Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota NP. 2472 del 04/03/2015 e nota del 22/06/2017 con PG.74924 del 27/06/2017;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con prescrizioni nota NP. 2572 del 14/07/2016;

Ufficio Verde Pubblico parere favorevole con prescrizioni nota NP. 2652 del 26/07/2016;

Ufficio Benessere Ambientale parere favorevole con prescrizioni del 02/11/2015;

Provincia di Ferrara parere acquisito con PG. 131687 del 18/11/2016.

e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, compresa la necessaria autorizzazione da parte dell'Amministrazione Provinciale per quanto riguarda la nuova intersezione su via Comacchio, in quanto Ente proprietario della strada, 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 (compresi i due attraversamenti pedonali sulla provinciale via Comacchio ed i 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.8, da presentarsi in sede di richiesta di "Permesso di costruire" per le dotazioni territoriali, dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche - e/o in alternativa da computo metrico estimativo, corredato da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

I soggetti attuatori hanno facoltà di eseguire le opere inerenti alle dotazioni territoriali del PUA 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 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.

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 s.m.i. 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.

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

In base a tali informazioni, nell'ambito dell'istruttoria del permesso di costruire, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPAE, una prima griglia di interventi di campionamento per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06 e s.m.i., 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 operative 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.

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 concentrazioni 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.

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

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:

viabilità: strade e marciapiedi	2.383 mq
parcheggi pubblici	397 mq
verde pubblico	2.590 mq (compresi i 653 mq. dell'originaria area di pertinenza degli alloggi ERS di cui all'accordo sottoscritto in data 27/03/2014)

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

Con lo stesso atto di cessione gratuita le aree contemplate nel presente articolo, saranno concesse in detenzione gratuita ai soggetti attuatori 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 ai soggetti attuatori 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.

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 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.

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.

Oltre alle aree di cui al presente articolo i soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara gli alloggi da destinarsi a edilizia residenziale sociale individuati all'esterno del comparto o in alternativa la loro monetizzazione, con le modalità ed i tempi di cui ai successivi artt. 11 e 12.

ARTICOLO 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTUAZIONE

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali (compresi i due attraversamenti pedonali sulla provinciale via Comacchio ed i raccordi con la viabilità pubblica esistente), in un unico stralcio funzionale, entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Qualora tali opere non vengano ultimate entro detto termine, salvo proroga, 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.

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 stesse.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, ai sensi di legge,

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.8.

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 s.m.i. 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 (comprese le opere su strada provinciale) che durante la concessione in detenzione; 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 E PRESA IN CARICO

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, entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali (compresi i due attraversamenti pedonali sulla provinciale via Comacchio ed i raccordi con la viabilità pubblica esistente), sarà cura dei soggetti attuatori 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 e amministrativo se dovuto, compresi quelli relativi alle opere d'arte stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati, anche in corso d'opera, a cura e spese dei soggetti attuatori, 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.

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. A seguito dell'esito favorevole dei collaudi dovuti 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.

L'edificazione dei fabbricati del PUA potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle dotazioni territoriali fermo restando che qualora le stesse non siano state completate, la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità dei relativi interventi edilizi 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.

Le dotazioni territoriali, realizzate, accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile.

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

ARTICOLO 8 – DOTAZIONI TERRITORIALI – GARANZIE

I soggetti attuatori, a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali previste dal PUA, (compresi i due attraversamenti pedonali sulla provinciale via Comacchio ed i raccordi con la viabilità pubblica esistente), costituiranno a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del permesso per la realizzazione delle dotazioni territoriali, 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. 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 la garanzia di cui al presente articolo, 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 opere di urbanizzazione, 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 opere di urbanizzazione residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

I soggetti attuatori si obbligano ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore della fidejussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, 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, 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 9 - RISOLUZIONE

Per l'inosservanza di tutte le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa comportante l'annullamento dei permessi di costruire.

ARTICOLO 10 - 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 dei soggetti attuatori.

Visto l'art.1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile netta ai sensi del D.M. 801/77, nonché la superficie dichiarata e definita per lotti d'intervento di cui agli elaborati del precedente art. 2, il computo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a complessivi **€118.518,12** così ripartiti:

Lotto n°1	SU Mq 154 x €/mq 53,97 =	€8.311,38
Lotto n°2	SU Mq 148 x €/mq 53,97 =	€7.987,56
Lotto n°3	SU Mq 148 x €/mq 53,97 =	€7.987,56
Lotto n°4	SU Mq 154 x €/mq 53,97 =	€8.311,38
Lotto n°5	SU Mq 148 x €/mq 53,97 =	€7.987,56
Lotto n°6	SU Mq 148 x €/mq 53,97 =	€7.987,56
Lotto n°7	SU Mq 148 x €/mq 53,97 =	€7.987,56
Lotto n°8	SU Mq 384 x €/mq 53,97 =	€20.724,48
Lotto n°9	SU Mq 302 x €/mq 53,97 =	€16.298,94
Lotto n°11	SU Mq 154 x €/mq 53,97 =	€8.311,38
Lotto n°12	SU Mq 154 x €/mq 53,97 =	€8.311,38
Lotto n°13	SU Mq 154 x €/mq 53,97 =	€8.311,38
Tot:		€118.518,12

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale PG. 18498/98 ai soggetti attuatori, all'atto della stipula della Convenzione, spetta il versamento del 30% delle U/2 come sopra determinati, pertanto l'importo da corrispondere ammonta a complessivi **€35.555,44** così ripartiti:

Lotto n°1	30% x	€8.311,38 =	€2.493,42
Lotto n°2	30% x	€7.987,56 =	€2.396,27
Lotto n°3	30% x	€7.987,56 =	€2.396,27
Lotto n°4	30% x	€8.311,38 =	€2.493,42
Lotto n°5	30% x	€7.987,56 =	€2.396,27
Lotto n°6	30% x	€7.987,56 =	€2.396,27
Lotto n°7	30% x	€7.987,56 =	€2.396,27
Lotto n°8	30% x	€20.724,48 =	€6.217,30
Lotto n°9	30% x	€16.298,94 =	€4.889,69
Lotto n°11	30% x	€8.311,38 =	€2.493,42
Lotto n°12	30% x	€8.311,38 =	€2.493,42
Lotto n°13	30% x	€8.311,38 =	€2.493,42
Tot:			€ 35.555,44

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 **€ 35.555,44** 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 11 - ALLOGGI DA CEDERE AL COMUNE - FIDEIUSSIONE

I soggetti attuatori, a seguito dell'approvazione del PUA, hanno provveduto ad integrare/sostituire la polizza fideiussoria emessa il 06/10/2015 dalla Società Sara Assicurazioni spa n. 54/13888XG per un importo pari a € 250.000,00, a garanzia delle obbligazioni derivanti dall'art. 3 lettera A) dell'Accordo sottoscritto in data 27/03/2014 che prevede la progettazione, realizzazione e cessione di due alloggi da destinarsi a edilizia residenziale sociale di complessiva SU di 160 mq di importo pari a € 250.000,00, opere pubbliche di interesse generale, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori, come previsto dallo stesso Accordo. L'appendice/nuova polizza fideiussoria emessa da n..... in data ha modificato l'oggetto della garanzia, in forza della delibera di C.C. PG.44872 del 15/05/2017 "Piano Operativo Comunale – Modifica delle modalità del contributo straordinario previsto dall'accordo con i soggetti attuatori del comparto attuativo "18ANS_03 - nuovo insediamento residenziale in Quartesana, via Comacchio" e della delibera di G.C. PG del di approvazione del presente PUA.

ARTICOLO 12 - ALLOGGIO DA CEDERE AL COMUNE – CARATTERISTICHE E MODALITA' DI CESSIONE

I soggetti attuatori si obbligano per se e per i propri aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, esternamente al comparto "18ANS_03 - nuovo insediamento residenziale in Quartesana, via Comacchio", entro dodici mesi dall'avvenuta sottoscrizione della presente convenzione, l'immobile/gli immobili da destinarsi ad alloggio/i di edilizia residenziale sociale, del valore complessivo non inferiore a 250.000,00 €, importo già definito nell'accordo POC sottoscritto in data 27/03/2014 o, in alternativa a corrisponderne la relativa monetizzazione.

L'immobile/gli immobili individuati dovranno avere caratteristiche idonee al loro pronto utilizzo come edilizia residenziale sociale e dovranno essere proposti all'Amministrazione Comunale in tempo utile affinché la stessa possa, in maniera insindacabile ed unilaterale verificare se vi siano le condizioni per addivenire alla sua/loro acquisizione, che sarà disposta con autonomo e separato atto. Dette verifiche riguardano tra l'altro la conformità edilizia ed ambientale (stato manutentivo strutture, certificazioni impianti ecc.), la distanza dal centro cittadino e le eventuali fasce di rispetto. Sarà inoltre verificato il corretto accatastamento oltre che la natura giuridica della provenienza dell'immobile/degli immobili (comprese eventuali servitù e diritti di prelazione). Valutazioni da effettuarsi a cura del Servizio Patrimonio che provvederà inoltre a redigerne la relativa perizia di stima.

Qualora l'immobile/gli immobili proposto/i dai soggetti attuatori non venga/vengano accettato/i dall'Amministrazione la stessa si obbliga, per se e per i propri aventi causa, entro mesi 12 dalla sottoscrizione della convenzione attuativa del presente PUA, a corrisponderne la monetizzazione, già individuata in 250.000,00 €, come contributo straordinario. Qualora i soggetti attuatori decidano, in alternativa alla cessione dell'alloggio/degli alloggi, di procedere con la monetizzazione, gli stessi soggetti attuatori si obbligano per loro e per i propri aventi causa a corrispondere l'importo di 250.000,00 € entro lo stesso termine (mesi 12 dalla sottoscrizione della convenzione attuativa del presente PUA). 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 al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito per la cessione gratuita di cui sopra.

Il fideiussore sarà obbligato a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per l'intero importo garantito.

ARTICOLO 13 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ACQUIRENTE

Negli atti di trasferimento delle aree e nelle relative note di trascrizione, che intervengano nel

periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:

- di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alla presente convenzione urbanistica attuativa;
- di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che 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 14 – 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 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, comprese le cessioni delle aree e degli immobili del presente atto e sue consequenziali, sono a carico dei soggetti attuatori o loro aventi causa.

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 s.m.i., 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 **€ 35.555,44** 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 l'operazione di acquisizione degli alloggi di cui all'accordo sottoscritto in data 27/03/2014, alla relativa scheda POC e alla delibera di C.C. PG.44872 del 15/05/2017, sarà oggetto di separato ed autonomo atto deliberativo e dovrà risultare finanziariamente neutra per il Comune in quanto acquisizione gratuita nell'ambito di accordi 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 i soggetti attuatori dovranno rendersi disponibili 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 Tumiatei 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