

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN AREA SITA IN FERRARA VIA FERRARESI CONVENZIONATO CON ATTO NOTAIO ALBERTO MAGNANI DEL 16/05/2012 E SUCCESSIVO ATTO DI MODIFICA ED INTEGRAZIONE A ROGITO NOTAIO ANDREA ZECCHI IN DATA 20/03/2013 - SOCIETÀ PAROFIN SRL

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO:

che in data 03/02/2015 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. 11884 - PR. 261 per l'approvazione della variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata (PPiP) in area sita in Ferrara Via Ferraresi classificata dal P.R.G. Sottozona D1.3, G4 ed area stradale, convenzionato con atto Notaio Alberto Magnani del 16/05/2012 (repertorio N. 43990 – Raccolta n. 25145) e successivo atto di modifica ed integrazione redatto dal Notaio Andrea Zecchi in data 20/03/2013 (repertorio N. 24997 – Raccolta n. 12368);

che il PPiP convenzionato, sul quale viene chiesta la variante, interessa un'area classificata dall'allora P.R.G. "Aree per nuovi insediamenti terziari integrati" (sottozona D1.3), oggi classificata dal PSC vigente come "nuovo tessuto per le attività produttive". Il piano attuativo vigente prevede la suddivisione dell'area in quattro lotti, uno ad uso esclusivamente commerciale dove è già attiva una medio-grande struttura di vendita non alimentare (U3 4.1 - Decathlon), uno a prevalente destinazione commerciale con la previsione di una medio-grande struttura di vendita non alimentare (U3 4.2) oltre che la realizzazione di serre fisse (U5.10) e l'utilizzazione agricola del suolo (U5.8), e due con destinazioni d'uso più opportunamente integrabili con la città della residenza e dei servizi (U2.1, U3.2, U3.6 e U3.7) per una superficie territoriale complessiva pari a mq. 146.456;

che la superficie territoriale complessiva dei due lotti a destinazione commerciale (UMIC 1 e UMIC 2) risulta essere mq. 49.217, individuando un ambito commerciale inferiore a 5 ettari in conformità al Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC) vigente alla data di presentazione dell'istanza il 03/02/2015;

che detto POIC, per tale ambito prevedeva l'insediamento di Aree Commerciali Integrate per strutture medio grandi e grandi non alimentari, sino ad un massimo di 8.000 mq di Superficie di vendita, all'interno di una superficie territoriale commerciale complessiva di 5 ettari; tale ambito, denominato via Ferraresi – via Beethoven, era elencato nella Tab.B1 delle Norme del suddetto POIC al n. 8 (ambiti commerciali di attrazione di livello inferiore);

che la richiesta di variante riguarda unicamente l'Unità Minima di Intervento a prevalente destinazione Commerciale denominata **UMIC 2**, limitatamente alle destinazioni d'uso in essa previste;

che viene chiesto l'insediamento, nella stessa Unità Minima di Intervento, dell'uso U3.4.3 *medio grandi strutture di vendita alimentari*, uso non previsto nella convenzione attuativa del 16/05/2012 e successiva modifica ed integrazione del 20/03/2013;

che in data 07/04/2014 con delibera di Consiglio Provinciale nn. 29/2014 era stata adottata la "VARIANTE DI ADEGUAMENTO A LEGGE DEL PIANO OPERATIVO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DELLA PROVINCIA DI FERRARA E CONSEGUENTE ADEGUAMENTO DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE", variante che una volta approvata ed efficace avrebbe reso possibile anche l'insediamento di una medio grande strutture

di vendita alimentari nell' UMIC 2 come richiesto dalla soc. Parofin S.r.l con la variante di cui trattasi;

che in data 06/03/2015, presenti i progettisti incaricati dalla proprietà, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Preliminare per l'istanza di variante, da cui è emerso che il progetto presentato, risultava in contrasto con il POIC allora vigente in quanto detto strumento sovraordinato non consentiva l'insediamento di medio-grandi strutture di vendita alimentari nell'area oggetto di intervento;

che pertanto con nota PG. 48081 del 12/05/2015 è stata trasmessa alla Società Parofin S.r.l., la comunicazione ai sensi dell'art.10 bis della L.241/90 e ss.mm. ed ii., dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza;

che con nota del 28/05/2015 PG. 2015/55222, la Società Parofin S.r.l. chiedeva che i termini del provvedimento di cui all' art.10 bis della L.241/90 fossero prorogati fino alla definitiva approvazione della variante agli strumenti urbanistici sovraordinati succitati;

che in data 07/10/2015 la stessa Società Parofin S.r.l. ha presentato istanza PG. 101711/15 per l'approvazione del PUA di iniziativa privata, in attuazione al I° POC, per la realizzazione di nuovo insediamento residenziale in via Veneziani nell'area contigua a quella del PPIp di cui trattasi;

che in data 18/05/2016 con delibera di Consiglio n. 38 l'Amministrazione Provinciale ha approvato la Variante di adeguamento a legge del Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC) e il conseguente adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);

che in data 15/06/2016 al n.178 è stata pubblicata sul BUR Emilia Romagna la succitata variante;

che detta pubblicazione ha reso efficace la variante al POIC ed ha portato alla conseguente riattivazione dell'istanza in oggetto;

che in data 25/07/2016 sono state consegnati gli elaborati integrati/modificati a seguito della nota PG. 48081 del 12/05/2015, ma dall'istruttoria di merito è emerso che detta documentazione risultava ancora carente al fine dell'indizione della conferenza di servizi definitiva;

che pertanto con nota del 18/08/2016 PG.93637 del 19/08/2016 è stata comunicata alla Soc. Parofin S.r.l. la sospensione del procedimento, concedendo al contempo 30 gg, dalla data di ricevimento della stessa, per la consegna della documentazione richiesta;

che a seguito di concessioni di proroghe su istanza di parte, in data 28/10/2016 e successivamente in data 22/11/2016 la Società Parofin S.r.l. ha presentato la documentazione richiesta, comprensiva anche del documento di compravendita tra la Società stessa e la Società SBM 2 S.R.L. dove viene citato che la società acquirente era a conoscenza della presentazione della variante inerente al lotto UMIC 2;

che la variante riguarda esclusivamente la Unità Minima di Intervento a destinazione prevalentemente Commerciale denominata UMIC 2 e nessun ulteriore elemento quantitativo o qualitativo del Piano vigente è oggetto di modifica, sia per quanto riguarda gli aspetti edilizi che per quelli infrastrutturali ed ambientali;

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

- Sistemi

Sistema insediativo della produzione art. 13 subsistema città' dell'auto art. 13.1

- Ambiti

4 ANS ambiti per nuovi insediamenti -

- Trasformazioni

PSC-Nuovi tessuti produttivi

PSC-Assi urbani - Viabilità secondaria

- Tutela storico culturale

Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie

- Vincoli Idraulici

Cono volo aeroporto

Rispetto radio-TV

- Classi dei suoli

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

Aree a POC art. NTA 120-14

- Classificazione acustica

stato di fatto - classe 4

che, a seguito della chiusura con determinazione favorevole della Conferenza dei Servizi Definitiva del 09/09/2016, inerente al PUA PG. 101711/15 dell'area limitrofa, sono state effettuate verifiche anche alle opere, già terminate e collaudate, di cui al PdC Il stralcio funzionale, rilasciato alla stessa Soc. Parofin Srl. in data 13/08/2014 PG 23747/13, in attuazione al presente PPIP ed alle convenzioni sottoscritte in data 16/05/2012 e in data 20/03/2013. Dette verifiche si sono rese indispensabili in quanto la rete del gas ivi prevista, risulta necessaria e propedeutica all'attuazione del suddetto PUA. Dalle verifiche 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"*;

che in data 29/11/2016 l'UO PUA con nota PG 136377 richiamava pertanto 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 realizzata 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, le stesse dovevano essere obbligatoriamente realizzate nell'ambito delle opere del limitrofo IV stralcio funzionale del presente PPIP;

che in data 02/12/2016 si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea (seconda seduta) per l'istanza di variante i cui lavori si sono chiusi con determinazione favorevole e si sono acquisiti i seguenti pareri:

ARPAE parere favorevole senza prescrizioni espresso in sede di Conferenza di Servizi Definitiva;

AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 72222 del 30/11/2016;

Servizio Ambiente favorevole del 01/12/2016 NP. 3985/16;

Servizio Mobilità parere favorevole nota del 30/11/2016;

SUAP espresso parere favorevole in conferenza

Ufficio Verde espresso parere favorevole in conferenza

Hera espresso parere favorevole in conferenza

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere prot. n. 17952 del 25/11/2016 acquisito al PG/2017/135086 del 25/11/2016;

Verbale conferenza definitiva del 02/12/2016;

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 06/12/2016;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 06/12/2016 al 03/02/2017;

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

che contemporaneamente al deposito, con nota del 20/12/2016 PG.145867 del 21/12/2016 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 tale valutazione era già stata assentita in fase di approvazione del POIC vigente;

che la Provincia di Ferrara con atto del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Lavori Pubblici Pianificazione territoriale e Mobilità, n. 601 del 05/04/2017 assunto al PG. 42638/17 del 11/04/2017, 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 urbanistici e inerenti alla pianificazione territoriale in quanto strumento attuativo della pianificazione comunale vigente e ad essa conforme. Precisando che *“(…) non si ravvisano altresì elementi di incompatibilità con le disposizioni del piano Territoriale di coordinamento Provinciale (P.T.C.P) vigente e con la variante al medesimo piano, adottata con delibera di CP. N. 38 del 18/05/2016 e in vigore dal 15/06/2016;*

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

*- sia rispettato quanto disposto dalle diverse autorità competenti al rilascio di pareri, nulla osta, autorizzazioni comunque denominate, con particolare riguardo alle condizioni, prescrizioni e raccomandazioni impartite dalle Autorità competenti in materia ambientale;*

*- siano rispettate le condizioni di cui 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. 11516 del 04/04/2017 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. 11516 del 04/04/2017 (allegato B) ha confermato, nell'ambito dell'emanazione del suddetto atto dirigenziale, quanto già espresso nel precedente parere (Prov.le n. 41208 del 19/05/2011) relativo all'ambito sopra specificato,

Considerato:

che relativamente al parere espresso dalla Provincia di Ferrara con atto del Dirigente, responsabile del Settore Lavori Pubblici Pianificazione territoriale e Mobilità, n. 601 del 05/04/2017 assunto al PG. 42638/17 del 11/04/2017 ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi ss.mm.ii, si ritiene di controdedurre accogliendo le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che relativamente al parere espresso dalla Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, nota prot. prov.le n. 11516 del 04/04/2017 (allegato B) del suddetto atto si ritiene di controdedurre accogliendo le raccomandazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che lo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è

stato inviato in data 09/06/2017 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 22/06/2017;

che necessita ora procedere all' approvazione della variante di che trattasi, ai sensi dell'art.35 della LR 20/2000 e smi, unitamente allo schema di convenzione integrativa da stipularsi con la proprietà;

che la variante è conforme agli strumenti urbanistici comunali vigenti ed al POIC vigente;

che la U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione ha espresso parere favorevole alla proposta di variante, in quanto la stessa non modifica sostanzialmente i contenuti dello strumento urbanistico già approvato e convenzionato;

**VISTI:**

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

**VISTI** gli atti;

**VISTI:** il verbale della conferenza definitiva del 02/12/2016 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 precisazioni formulate dalla Provincia di Ferrara con atto del Dirigente, responsabile del Settore Lavori Pubblici Pianificazione territoriale e Mobilità, n. 601 del 05/04/2017 assunto al PG. 42638/17 del 11/04/2017 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 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, nota prot. prov.le n. 11516 del 04/04/2017 (allegato B) del suddetto atto come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

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

Elaborati grafici

Norme Tecniche di Attuazione

Tav. N. 5\* Progetto: Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi

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

La presente convenzione integra la convenzione sottoscritta in data 16/05/2012 con atto Notaio Alberto Magnani (repertorio N. 43990 – Raccolta n. 25145) e successivo atto di modifica ed integrazione redatto dal Notaio Andrea Zecchi in data 20/03/2013 (repertorio N. 24997 – Raccolta n. 12368), a seguito dell'approvazione della variante al PPIp con delibera di GC. PG ..... del ..... che ha reso possibile, per la sola Unità di Intervento denominata UMIC 2, a prevalente destinazione commerciale, anche l'insediamento di una medio grande struttura di vendita alimentare.

## ARTICOLO 2

Ad integrazione dell'art. 2 della convenzione stipulata in data 16/05/2012 con atto Notaio Alberto Magnani (repertorio N. 43990 – Raccolta n. 25145) il soggetto attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a predisporre i progetti sulla base ed in piena ed esatta conformità dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi, della delibera di G.C. n. PG del ..... di approvazione della variante al PPIp ....., ed in conformità stessa convenzione, a quella integrativa stipulata con atto notaio Notaio Andrea Zecchi in data 20/03/2013 (repertorio N. 24997 – Raccolta n. 12368), di seguito elencati e allegati alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

Elaborati:

Norme Tecniche di Attuazione

Tav. N. 5\* Progetto: Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi

Pareri:

ARPAE parere favorevole senza prescrizioni espresso in sede di Conferenza di Servizi Definitiva;

AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 72222 del 30/11/2016;

Servizio Ambiente favorevole del 01/12/2016 NP. 3985/16;

Servizio Mobilità parere favorevole nota del 30/11/2016;

SUAP espresso parere favorevole in conferenza

Ufficio Verde espresso parere favorevole in conferenza

Hera espresso parere favorevole in conferenza

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere prot. n. 17952 del 25/11/2016 acquisito al PG/2017/135086 del 25/11/2016;

Verbale conferenza definitiva del 02/12/2016;

## ARTICOLO 3

Il soggetto attuatore si obbliga, per se e per i suoi aventi causa, a realizzare la rete del gas, già prevista nel PdC delle opere di urbanizzazione ( PG 23747/13 rilasciato il 13/08/2014) del II stralcio funzionale in conformità alla Convenzione del 16/05/2012, nell'ambito del PdC delle opere di urbanizzazione del IV stralcio funzionale. Pertanto il progetto inerente tale PdC dovrà prevedere obbligatoriamente, oltre alle opere di urbanizzazione del IV stralcio (stralci meglio individuati nelle convenzioni vigenti), anche questa infrastruttura.

## ARTICOLO 4

Il soggetto attuatore si obbliga, ai sensi D.Lgs. 159/2011, 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 5

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.

#### ARTICOLO 6

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto si conferma quanto disciplinato nella convenzione stipulata in data 16/05/2012 con atto Notaio Alberto Magnani (repertorio N. 43990 – Raccolta n. 25145) e successivo atto di modifica ed integrazione redatto dal Notaio Andrea Zecchi in data 20/03/2013 (repertorio N. 24997 – Raccolta n. 12368).

Il termine per l'attuazione del piano particolareggiato in forza della L. 98/2013 art. 30 comma 3bis è previsto per il 16/05/2025.

-----

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;

Queste sotto non ci vanno

di dare atto che prima della stipula della convenzione integrativa 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 della variante al PPIP stesso senza ulteriori provvedimenti, salvo proroga per i tempi necessari ai soli fini dell'acquisizione della documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. N. 159/2011 e smi;

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

di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione;

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

IL SINDACO  
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE  
ORNELLA CAVALLARI