

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 17.10.2017

Deliberazione n. GC-2017-521

Prot. Gen. n. PG-2017-124514

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2017-573

Sono intervenuti i Signori:

Tiziano Tagliani	Sindaco
Massimo Maisto	Vice Sindaco
Vaccari Luca	Assessore
Ferri Caterina	Assessore
Merli Simone	Assessore
Roberta Fusari	Assessore
Serra Roberto	Assessore
Chiara Sapigni	Assessore
Aldo Modonesi	Assessore
Corazzari Cristina	Assessore

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

--	--

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Ornella Cavallari

Essendo gli intervenuti in numero legale il Presidente dichiara aperta la seduta

Oggetto

APPROVAZIONE SCHEMA ACCORDO EX ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA COMUNE DI FERRARA E LE SOCIETA' CORTE COLOMBARA SRL E PAROFIN SRL DISCIPLINANTE LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PROPEDEUTICHE ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO RESIDENZIALE IN LOCALITA' PONTE TRAVAGLI VIA PIOPPA COMPARTO CORTE COLOMBARA, DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG 143327/2016 PR 3917/2016 DEL 15/12/2016, AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 4° DEL VIGENTE RUE.

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA ACCORDO EX ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA COMUNE DI FERRARA E LE SOCIETA' CORTE COLOMBARA SRL E PAROFIN SRL DISCIPLINANTE LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PROPEDEUTICHE ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO RESIDENZIALE IN LOCALITÀ PONTE TRAVAGLI VIA PIOPPA – COMPARTO CORTE COLOMBARA, DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG 143327/2016 PR 3917/2016 DEL 15/12/2016, AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 4° DEL VIGENTE RUE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso

che l'art. 11, comma 3, del vigente RUE prevede *“Qualora, per disposizioni del presente RUE o per le oggettive condizioni dei luoghi, nell'ambito di interventi edilizi diretti occorra realizzare dotazioni territoriali, preliminarmente alla presentazione della SCIA o contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il soggetto proponente dovrà ottenere il rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali, sulla scorta del progetto esecutivo predisposto a sua cura.”*

che l'art. 11, comma 4, del vigente RUE prevede *“Prima del rilascio di detto permesso dovrà essere sottoscritto un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. col quale verranno disciplinate le modalità di esecuzione delle opere. Il Consiglio Comunale approva lo schema tipo del suddetto accordo.”;*

che il Consiglio Comunale con deliberazione P.G. 6306 del 10/02/2014 ha approvato lo schema tipo di Accordo ai sensi dell'art. 11 legge 241/90 da sottoscrivere in rispondenza alle norme del RUE sopra citate;

che in data 23/12/2015 PG 133766 è stata rilasciata alla Soc. Parofin S.r.l. ed alla Sig.ra Caterina Zanella, ai sensi e per gli effetti dell'art 21 della L.R 15/13, la Valutazione sulla ammissibilità dell'intervento richiesto, relativo al progetto unitario del comparto residenziale di “Corte Colombara” in via Pioppa;

che l'area oggetto d'intervento di cui alla suddetta Valutazione, identificata al foglio 138 map. 982/parte, 1011, 1013, 1014, 1016/parte, 745/parte, 746 è destinata dal RUE vigente ad Insedimento prevalentemente residenziale RES di complessivi 9.595 mq di Superficie Territoriale; così come definito dall'art. 105 delle relative NTA e determina una superficie utile massima di 4.797 mq. Con la stessa Valutazione veniva accolta la richiesta, ai sensi dell'art. 82 c.4 del RUE vigente, (conferenza dei servizi del 21 dicembre 2015) di reperire le dotazioni territoriali, per la superficie utile massima di 4.797 mq., in area limitrofa al cimitero di S. Luca identificata catastalmente in foglio 193 map. 2300/parte per complessivi 7647 mq., mentre la quota inerente ai parcheggi pubblici, per la sola superficie utile realizzata, veniva reperita all'interno dell'area di intervento;

che con la medesima istanza le proprietà, prevedevano di non utilizzare in loco tutta la capacità edificatoria, hanno proposto di trasferire, ai sensi dell'art. 102 del RUE vigente, i residui diritti edificatori, da quantificarsi puntualmente in sede di progettazione definitiva, in altri lotti purché situati nel medesimo ambito di PSC;

che in conformità alla suddetta Valutazione rilasciata in data 23/12/2015 PG 133766, il sig. Marco Serantoni, legale rappresentante della Società Corte Colombara Srl con sede in via Oberdan 9 Bologna, P.IVA 03500981208, e la sig.ra Caterina Zanella, legale rappresentante della società Parofin Srl con sede in via Mascagni 1 Milano P.IVA 04165480379, in data 15/12/2016, hanno presentato istanza PG 143327/2016 PR 3917/2016, per il rilascio di Permesso di costruire per le dotazioni territoriali propedeutiche alla realizzazione di intervento prevalentemente residenziale in area sita in via Pioppa – Ponte Travagli, identificata al foglio 138 map. 982 parte, 1011, 1013, 1014, 1016 parte, 974/parte, 980 (di proprietà della Soc. Corte Colombara Srl), e al Foglio 138

map. 745/parte, 746,1015/parte, foglio 193 map. 2300/parte (di proprietà della Soc. Parofin Srl); detta istanza depositata agli atti, è composta dai seguenti elaborati:

- TAV. 01 Inquadramento urbanistico e territoriale
- TAV. 02a Inquadramento catastale
- TAV. 02b Rilievo plano-altimetrico e documentazione fotografica
- TAV. 02c Sovrapposizione planimetria catastale con progetto
- TAV. 03 Planimetria generale di progetto e dati quantitativi
- TAV. 04 Viabilità: Planimetria di progetto
- TAV. 05 Sezioni tipo e particolari
- TAV. 06a Planimetria fognatura acque meteoriche
- TAV. 06b Planimetria fognatura acque meteoriche
- TAV. 06c Profili longitudinali fognatura acque meteoriche
- TAV. 06d Planimetria sistema fossi di scolo
- TAV. 07a Planimetria fognatura acque civili
- TAV. 07b Profili longitudinali fognatura acque civili
- TAV. 08 Planimetria rete idrica
- TAV. 09 Planimetria rete gas
- TAV. 10 Planimetria rete elettrica
- TAV. 11 Planimetria rete telefonica
- TAV. 12 Planimetria impianto di illuminazione pubblica
- TAV. 13 Planimetria piano segnaletica stradale
- TAV. 14 Planimetria verde, piazze e percorsi
- RTC01 Relazione tecnica generale
- RTC02 Viabilità carrabile e pedonale: Relazione tecnica e stima dei lavori
- RTC03 Segnaletica stradale: Relazione tecnica e stima dei lavori
- RTC04 Fognature: Relazione tecnica, calcolo idraulico e stima dei lavori
- RTC05 Rete idrica: Relazione tecnica e stima dei lavori
- RTC06 Rete gas: Relazione tecnica e stima dei lavori
- RTC07 Rete elettrica: Relazione tecnica e stima dei lavori
- RTC08 Rete telefonica: Relazione tecnica e stima dei lavori
- RTC09 Verde, piazze e percorsi: Relazione tecnica e stima dei lavori
- RTC10 Dichiarazione di conformità del progetto illuminotecnico alla L.R. n° 19/03
- RTC11 Impianto illuminazione pubblica: Relazione tecnica e stima dei lavori
- RTC12 Impianto illuminazione pubblica: Calcoli illuminotecnici, tabelle fotometriche e schede tecniche
- NTA01 Norme Tecniche di Attuazione
- Geol. E. Stevanin Relazione tecnica: dimensionamento della sovrastruttura stradale
- Geol. S. Rigolin Relazione di clima acustico
- Relazione Tecnica di asseverazione della richiesta di permesso di costruire

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

SISTEMI: Sistema insediativo dell'abitare - subsistema insediamenti prima corona / Sistema ambientale e delle dotazioni collettive Subsistema aree agricole di cintura

TRASFORMAZIONI: Tessuti consolidati / PSC-Riqualficazione ambiente

AMBITI: 7 AUC ambiti urbani consolidati / 25 AAP1 Ambito agricolo periurbano - Subambito agricolo di riqualficazione ambientale

[Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie](#)

Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale

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

Destinazione d'uso: insediamenti prevalentemente residenziali / aree agricole di cintura

Classificazione acustica: [UTO D.P.R. 477/95](#) [Classe 3 stato](#) di fatto

che l'intervento, prevalentemente residenziale, suddivide l'area di intervento in 10 lotti oltre che a prevedere il recupero del fienile e della casa colonica del complesso denominato "Corte Colombara", entrambi con fronti esterni di pregio storico e testimoniale (classificati dal RUE come classe 4). La superficie utile di progetto complessiva è di 3.470 mq. a fronte di una superficie utile massima di 4.797 mq.; per quanto attiene il reperimento delle dotazioni territoriali per attrezzature e spazi collettivi è confermata la cessione dell'area, di complessivi 7.647 mq. (già quantificata sulla superficie utile massima di 4.797 mq. e non su quella di progetto), limitrofa al cimitero di S. Luca identificata al Catasto Terreni di Ferrara al Foglio 193 mappale 2300/parte (classificata dal RUE vigente Area a POC e dal PSC Sistema ambientale e delle dotazioni collettive - subsistema città verde), oltre che l'individuazione di 316 mq all'interno dell'area di intervento; la quota inerente ai parcheggi pubblici dovuta, per la sola superficie utile ivi insediata (3.470 mq.), è stata interamente reperita all'interno dell'area di intervento e quantificata in 714 mq. (a fronte dei 625,5 mq. dovuti);

che pertanto per la superficie utile non utilizzata in loco e quantificata in 1.327 mq. (4.797 mq. - 3.470 mq.) oggetto di trasferimento ai sensi dell'art. 102 del RUE vigente, dovrà essere reperita, sulla base dell'art. 81 del RUE vigente, la quota minima di parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento, mentre nulla sarà dovuto in merito alle dotazioni per attrezzature e spazi collettivi in quanto assolto con la prevista cessione dell'area limitrofa al cimitero di S. Luca;

che il progetto delle dotazioni territoriali, all'interno del perimetro dell'area oggetto di intervento, prevede la realizzazione di una viabilità ad anello a senso unico di marcia con ingresso e uscita da via Pioppa (1.144 mq), due aree adibite a parcheggio pubblico (714 mq) ed una piazza (316 mq) mentre sul lato est è inoltre previsto l'allargamento della via Pioppa con la realizzazione di percorsi pedonali (372 mq) ed aree verdi di corredo stradale (428 mq). Congiuntamente a dette opere verranno inoltre realizzate, in continuità con le stesse, fuori dall'area di intervento, su area di proprietà della Società Corte Colombara Srl un'area ecologica (40 mq) e un tratto di percorso ciclo pedonale (134 mq), opere oggetto di cessione gratuita al Comune di Ferrara; è prevista inoltre su area di proprietà della Società Parofin Srl., la realizzazione del tratto di fognatura delle acque meteoriche dall'insediamento residenziale al canale Gramicia (recettore finale) comprensiva della relativa vasca di laminazione (fosso), opere queste da asservire all'uso pubblico. Al fine di collegare in sicurezza il nuovo insediamento residenziale verranno inoltre realizzate sulla pubblica via Pioppa la segnaletica orizzontale, un attraversamento pedonale in rilevato e un marciapiede sul lato opposto all'intervento (per complessivi 103 mq). L'intervento rende altresì necessario il rimodellamento del terreno agricolo a nord dell'area d'intervento, di proprietà della stessa Società Parofin Srl., al fine di garantire lo scolo delle acque nel nuovo fosso all'uopo previsto;

che in data 13/01/2017 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto alla quale erano presenti i progettisti incaricati. Nella stessa seduta venivano evidenziate dall'UO PUA carenze inerenti la titolarità dell'intervento e pertanto non essendo pervenuti i necessari chiarimenti con nota del 16/01/2017, PG 8235 del 20/01/2017, è stata notificata alle proprietà comunicazione ai sensi art. 10bis della L.241/90 e ss.mm.ii. dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di cui trattasi comunicando al contempo le ulteriori problematiche emerse in sede di conferenza del 13/01/2017;

che le proprietà con nota in data 27/01/2017 PG. 10904 presentavano documentazione integrativa superando di fatto i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza sopra citata e pertanto, con nota del 07/02/2017 PG. 15379, è stato riattivato il procedimento comunicandone contestualmente l'interruzione ribadendo la richiesta di integrazioni documentali come già anticipato con nota del 20/01/2017 PG 8235;

che data 21/03/2017, a seguito di concessioni di proroga su istanze di parte, le proprietà hanno trasmesso la documentazione integrativa;

che in data 10/04/2017 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto alla quale erano presenti i progettisti incaricati;

che la Conferenza Simultanea si è conclusa con determinazione favorevole condizionata alla presentazione di alcune integrazioni relative al conteggio dei dati quantitativi e alla modifica della posizione degli attraversamenti pedonali in prossimità di via Pioppa;

che in sede di Conferenza Simultanea sono stati resi i seguenti pareri, come si evince dal relativo verbale, alcuni dei quali formalizzati successivamente a seguito delle integrazioni relative al conteggio dei dati quantitativi e alla modifica della posizione degli attraversamenti pedonali e contestualmente inviate al Servizio Infrastrutture per l'espressione del parere di competenza e al Servizio Mobilità e traffico per la condivisione della soluzione progettuale degli attraversamenti:

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara prot. 536 del 12/01/2017 assunto al PG/2017/3845 del 12/01/2017 e prot. 6098 del 07/04/2017; Ufficio Urbanizzazioni NP. 1071 del 04/04/2017 modificato in data 23/05/2017 parere favorevole con prescrizioni; Ufficio Pubblica Illuminazione NP. 130/17 del 12/01/2017 parere favorevole; Sevizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni PG. 65936 del 07/06/2017; HERA parere Prot 0036850/0011610 del 07/04/2017 acquisito al PG/2017/41412 del 10/04/2017; Ufficio Verde NP. 1220 del 14/04/2017 parere favorevole, e-distribuzione Spa parere favorevole con prescrizioni PG/2017/40653 del 07/04/2017; Ufficio toponomastica NP: 1046/2017 nota del 04/04/2017; Ufficio impianti pubblicitari nota del 23/12/2016 parere favorevole;

che in data 21/04/2017 è stato effettuato il sopralluogo congiunto per verificare lo stato di fatto dei luoghi relativamente all'acquisizione e alla presa in carico dell'area limitrofa al cimitero di S. Luca identificata al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 193 mappale 2300/parte e destinata ad attrezzature collettive;

che l'esito del sopralluogo è risultato favorevole con le seguenti condizioni:

1. L'area oggetto di cessione al Comune di Ferrara è concessa in locazione; a tale proposito la società Parofin Srl si impegna a modificare il contratto di locazione, escludendo dallo stesso l'area in oggetto prima dell'atto notarile di cessione dell'area;
2. La stessa società si impegna a rimuovere la vegetazione arbustiva e sarmentosa posta sul confine nord-ovest entro 30 giorni dall'avvenuta sottoscrizione del presente accordo ai sensi dell'ex art. 11 L. 241/90;
3. Stante l'esistente servitù di passaggio carrabile, che prevede l'accesso al fondo Parofin dalla via Silone così come costituita e definita in atto Magnani del 07/08/2012 rep. 44182/25291 registrato a Ferrara in data 24/08/2012 al n. 4757 e qui trascritto in data 27/08/2012 al part. 8750 e 12729, il fondo Parofin identificato dal mappale 2300-parte non risulta intercluso e non necessita quindi della costituzione di alcuna nuova servitù di passaggio. A tale proposito si richiama l'impegno assunto dal Comune, o per esso, la Società di Gestione cimiteriale, a consegnare a Parofin srl le chiavi per l'apertura della stanga posta a chiusura della strada di accesso al mappale 2300.

che in data 21/06/2017, a seguito della presentazione delle integrazioni richieste in sede di conferenza del 10/04/2017, è stata inviata alla proprietà, tramite mail, schema dell'accordo Ex Art. 11 L.241/90 per la condivisione dei contenuti prima dell'inoltro in Giunta Comunale della Delibera di Approvazione, il cui assenso, a seguito di proroga su istanza di parte, sarebbe dovuto pervenire entro il 28/07/2017;

che nel frattempo, su richiesta della proprietà si è tenuto un incontro in data 19/07/2017 per valutare la proposta di modifica all'Accordo. Quanto proposto dalla proprietà, fatta eccezione di alcune modifiche/precisazioni ritenute non sostanziali, non è risultato accoglibile in quanto proponevano soluzioni e modalità attuative diverse rispetto a quanto già autorizzato con la valutazione preventiva rilasciata in data 23/12/2015 e a quanto definito in sede di conferenza dei servizi del 10/04/2017 a chiusura della fase istruttoria dell'iter di approvazione. In particolare si è ritenuta non accoglibile la richiesta di escludere dalle aree oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale l'area a verde di corredo stradale in fregio alla Via Pioppa destinata all'allargamento stradale, proponendo di reperire la stessa quantità fuori dal lotto di intervento;

che entro il termine del 28/07/2017 la proprietà non ha provveduto ad inviare l'assenso con le modifiche ed integrazioni concordate nel suddetto incontro;

che con nota del 31/07/2017, ricevuta tramite PEC PG/2017/91742 in data 02/08/2017, a sola firma del progettista incaricato, sono nuovamente state formalizzate alcune richieste di modifica allo schema dell'accordo Ex Art. 11 L.241/90, proponendo di differire la cessione delle aree verdi di corredo stradale al momento del rilascio del titolo edilizio relativo all'edificio "casa colonica".

Con detta nota a sostegno di tale richiesta si ipotizzava, per la casa colonica, un intervento di "ristrutturazione edilizia" piuttosto che di "restauro e risanamento conservativo" come previsto dal RUE vigente, sostenendo che *"Qualora gli interventi edilizi previsti dal RUE vigente sul fabbricato denominato "Casa Colonica" venissero attuati, si pregiudicherebbe per sempre la possibilità di completare l'allargamento di Via Pioppa, con particolare riferimento al percorso ciclo-pedonale"*;

che si è provveduto a valutare nel merito detta richiesta sebbene, non era pervenuto l'avvallo alla stessa da parte della proprietà;

che con nota in data 03/10/2017 PG 116573 si è comunicato alle proprietà che tale richiesta, come più volte già ribadito non era accoglibile in quanto:

- la "Casa Colonica" (ai sensi del RUE vigente) ha la classe di vincolo 4^e e pertanto non è ammessa la demolizione;
- l'area individuata come allargamento stradale, prevista in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, è stata oggetto di progettazione esecutiva e gli elaborati sono stati valutati positivamente in sede di conferenza dei servizi del 10/04/2017. In detta area sono state individuate fasce verdi di corredo stradale, percorsi ciclabili e/pedonali oltre che i relativi attraversamenti in sicurezza;
- la soluzione progettuale inerente il percorso pedonale frontistante la casa colonica, sebbene di dimensioni minori rispetto agli altri tratti, è stata ritenuta meritevole di *approvazione* nella stessa sede di conferenza;
- detta soluzione non ne pregiudicherà comunque un'eventuale ampliamento fermo restando che soluzioni diverse non sono perseguibili visto il divieto di demolizione dell'immobile.

che con e-mail in data 06/10/2017 PG 119040 la Società Corte Colombara Srl ha preso atto delle motivazioni contenute nella nota di cui sopra ed ha richiesto l'invio dello schema dell'Accordo definitivo;

che in data 09/10/2017, si è provveduto ad inviare alle proprietà l'ultima versione dello schema dell'Accordo ed in data 13/10/2017 è pervenuto tramite posta elettronica il relativo assenso da parte delle proprietà.

VISTI il verbale della Conferenza dei Servizi Simultanea del 10/04/2017 e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi sopra citati depositati agli atti del Servizio Pianificazione;

VISTA la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e s.m.i.;

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 smi);

Con il voto favorevole di tutti i presenti

DELIBERA

di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, l'allegato schema di Accordo ai sensi art. 11 legge 241/90 e smi, tra Comune di Ferrara e le società Parofin Srl con sede in via Mascagni 1

Milano P.IVA 04165480379 e Corte Colombara Srl con sede in via Oberdan 9 Bologna, P.IVA 03500981208, disciplinante la cessione, l'asservimento perpetuo all'uso pubblico a titolo gratuito e le modalità di esecuzione delle dotazioni territoriali propedeutiche alla realizzazione di intervento residenziale in via Pioppa a Ponte Travagli, comparto Corte Colombara, di cui all'istanza di permesso di costruire PG. P.G. 143327/16 P.R. 3917/2016 del 15/12/2016, ai sensi dell'art. 11 comma 4° del vigente RUE;

di dare atto che sono a totale carico delle Società Parofin srl e Corte Colombara srl le spese del presente atto, ed ogni altra spesa inerente e dipendente comprese quelle di registrazione e trascrizione;

di dare atto che prima della stipula dell'Accordo l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire d'ufficio, in tempi compatibili con la stipula dell'Accordo stesso, 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 dell'Accordo entro il termine di 60 giorni dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione dell'Accordo 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 che il rilascio del permesso di costruire presentato, dal sig. Marco Serantoni, legale rappresentante della Società Corte Colombara Srl e dalla sig.ra Caterina Zanella, legale rappresentante della società Parofin Srl, in data 15/12/2016, PG 143327/2016 PR 3917/2016, per le dotazioni territoriali propedeutiche alla realizzazione di intervento prevalentemente residenziale in area sita in via Pioppa – Ponte Travagli, sarà subordinato all'avvenuta sottoscrizione in forma autentica dell'Accordo ex art. 11 L. 241/90 di cui al presente provvedimento e alla presentazione di idonea fideiussione a garanzia della realizzazione delle dotazioni territoriali;

di dare atto che alla sottoscrizione dell'Accordo 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 Tumiatì Capo 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, con il voto favorevole di tutti i presenti, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

Il Sindaco
Tiziano Tagliani

Il Segretario Generale
Ornella Cavallari

SCHEMA ACCORDO EX ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA COMUNE DI FERRARA E LE SOCIETA' CORTE COLOMBARA SRL E PAROFIN SRL DISCIPLINANTE LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PROPEDEUTICHE ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO RESIDENZIALE IN LOCALITA' PONTE TRAVAGLI VIA PIOPPA – COMPARTO CORTE COLOMBARA, DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG 143327/2016 PR 3917/2016 DEL 15/12/2016, AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 4° DEL VIGENTE RUE.

L'anno, il giorno del mese di, presso la Residenza Municipale di Ferrara, con la presente scrittura privata autenticata,

tra

il COMUNE DI FERRARA, in persona del Dirigente del, nato a il domiciliato per la carica in Ferrara, il quale interviene al presente accordo non in proprio ma in nome e per conto del Comune di Ferrara C.F. 00297110389, delegato a rappresentare il Comune in forza del vigente Statuto Comunale ed in esecuzione della delibera G.C. n. PG del

(d'ora in poi: "*il Comune*")

e

Il Sig. Marco Serantoni nato a _____ il _____, in qualità di legale rappresentante della società **Corte Colombara Srl** con sede in via Oberdan 9, 40126 Bologna partita IVA 03500981208 (d'ora in poi "**società Corte Colombara**")

La Sig.ra **Caterina Zanella** nata a _____ il _____, in qualità di legale rappresentante **società Parofin Srl** con sede in via Mascagni 1, 20122 Milano partita IVA 04165480379;

(d'ora in poi "**società Parofin**")

Premesso

che l'art. 11, comma 3, del vigente RUE prevede "*Qualora, per disposizioni del presente RUE o per le oggettive condizioni dei luoghi, nell'ambito di interventi edilizi diretti occorra realizzare dotazioni territoriali, preliminarmente alla presentazione della SCIA o contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il soggetto proponente dovrà ottenere il rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali, sulla scorta del progetto esecutivo predisposto a sua cura.*"

che l'art. 11, comma 4, del vigente RUE prevede "Prima del rilascio di detto permesso dovrà essere sottoscritto un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. col quale verranno disciplinate le modalità di esecuzione delle opere. Il Consiglio Comunale approva lo schema tipo del suddetto accordo.";

che il Consiglio Comunale con deliberazione P.G. 6306 del 10/02/2014 ha approvato lo schema tipo di Accordo ai sensi dell'art. 11 legge 241/90 da sottoscrivere in rispondenza alle norme del RUE sopra citate;

che in data 23/12/2015 PG 133766 è stata rilasciata alla Soc. Parofin S.r.l. ed alla Sig.ra Caterina Zanella, ai sensi e per gli effetti dell'art 21 della L.R 15/13, la Valutazione sulla ammissibilità dell'intervento richiesto, relativo al progetto unitario del comparto residenziale di "Corte Colombara" in via Pioppa;

che l'area oggetto d'intervento di cui alla suddetta Valutazione, identificata al foglio 138 map. 982/parte, 1011, 1013, 1014, 1016/parte, 745/parte, 746 è destinata dal RUE vigente ad Insedimento prevalentemente residenziale RES di complessivi 9.595 mq di Superficie Territoriale; così come definito dall'art. 105 delle relative NTA e determina una superficie utile massima di 4.797 mq. Con la stessa Valutazione veniva accolta la richiesta, ai sensi dell'art. 82 c.4 del RUE vigente, (conferenza dei servizi del 21 dicembre 2015) di reperire le dotazioni territoriali, per la superficie utile massima di 4.797 mq., in area limitrofa al cimitero di S. Luca identificata catastalmente in foglio 193 map. 2300/parte per complessivi 7647 mq., mentre la quota inerente ai parcheggi pubblici, per la sola superficie utile realizzata, veniva reperita all'interno dell'area di intervento;

che con la medesima istanza le proprietà, prevedevano di non utilizzare in loco tutta la capacità edificatoria, hanno proposto di trasferire, ai sensi dell'art. 102 del RUE vigente, i residui diritti edificatori, da quantificarsi puntualmente in sede di progettazione definitiva, in altri lotti purché situati nel medesimo ambito di PSC;

che in conformità alla suddetta Valutazione rilasciata in data 23/12/2015 PG 133766, il sig. Marco Serantoni, legale rappresentante della Società Corte Colombara Srl con sede in via Oberdan 9 Bologna, P.IVA 03500981208, e la sig.ra Caterina Zanella, legale rappresentante della società Parofin Srl con sede in via Mascagni 1 Milano P.IVA 04165480379, in data 15/12/2016, hanno presentato istanza PG 143327/2016 PR 3917/2016, per il rilascio di Permesso di costruire per le dotazioni territoriali propedeutiche alla realizzazione di intervento prevalentemente residenziale in area sita in via Pioppa – Ponte Travagli, identificata al foglio 138 map. 982 parte, 1011, 1013, 1014, 1016 parte, 974/parte, 980 (di proprietà della Soc. Corte Colombara Srl), e al Foglio 138 map. 745/parte, 746,1015/parte, foglio 193 map. 2300/parte (di proprietà della Soc. Parofin Srl); detta istanza depositata agli atti, è composta dai seguenti elaborati:

- TAV. 01 Inquadramento urbanistico e territoriale
- TAV. 02a Inquadramento catastale
- TAV. 02b Rilievo plano-altimetrico e documentazione fotografica
- TAV. 02c Sovrapposizione planimetria catastale con progetto
- TAV. 03 Planimetria generale di progetto e dati quantitativi
- TAV. 04 Viabilità: Planimetria di progetto
- TAV. 05 Sezioni tipo e particolari
- TAV. 06a Planimetria fognatura acque meteoriche
- TAV. 06b Planimetria fognatura acque meteoriche
- TAV. 06c Profili longitudinali fognatura acque meteoriche
- TAV. 06d Planimetria sistema fossi di scolo
- TAV. 07a Planimetria fognatura acque civili
- TAV. 07b Profili longitudinali fognatura acque civili
- TAV. 08 Planimetria rete idrica
- TAV. 09 Planimetria rete gas
- TAV. 10 Planimetria rete elettrica
- TAV. 11 Planimetria rete telefonica
- TAV. 12 Planimetria impianto di illuminazione pubblica
- TAV. 13 Planimetria piano segnaletica stradale
- TAV. 14 Planimetria verde, piazze e percorsi
- RTC01 Relazione tecnica generale
- RTC02 Viabilità carrabile e pedonale: Relazione tecnica e stima dei lavori
- RTC03 Segnaletica stradale: Relazione tecnica e stima dei lavori
- RTC04 Fognature: Relazione tecnica, calcolo idraulico e stima dei lavori
- RTC05 Rete idrica: Relazione tecnica e stima dei lavori
- RTC06 Rete gas: Relazione tecnica e stima dei lavori
- RTC07 Rete elettrica: Relazione tecnica e stima dei lavori
- RTC08 Rete telefonica: Relazione tecnica e stima dei lavori
- RTC09 Verde, piazze e percorsi: Relazione tecnica e stima dei lavori

- RTC10 Dichiarazione di conformità del progetto illuminotecnico alla L.R. n° 19/03
- RTC11 Impianto illuminazione pubblica: Relazione tecnica e stima dei lavori
- RTC12 Impianto illuminazione pubblica: Calcoli illuminotecnici, tabelle fotometriche e schede tecniche
- NTA01 Norme Tecniche di Attuazione
- Geol. E. Stevanin Relazione tecnica: dimensionamento della sovrastruttura stradale
- Geol. S. Rigolin Relazione di clima acustico
- Relazione Tecnica di asseverazione della richiesta di permesso di costruire

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

SISTEMI: Sistema insediativo dell'abitare - subsistema insediamenti prima corona / Sistema ambientale e delle dotazioni collettive Subsistema aree agricole di cintura

TRASFORMAZIONI: Tessuti consolidati / PSC-Riqualificazione ambiente

AMBITI: 7 AUC ambiti urbani consolidati / 25 AAP1 Ambito agricolo periurbano - Subambito agricolo di riqualificazione ambientale

[Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie](#)

Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale

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

Destinazione d'uso: insediamenti prevalentemente residenziali / aree agricole di cintura

Classificazione acustica: UTO D.P.R. 477/95 Classe 3 stato di fatto

che l'intervento, prevalentemente residenziale, suddivide l'area di intervento in 10 lotti oltre che a prevedere il recupero del fienile e della casa colonica del complesso denominato "Corte Colombara", entrambi con fronti esterni di pregio storico e testimoniale (classificati dal RUE come classe 4). La superficie utile di progetto complessiva è di 3.470 mq. a fronte di una superficie utile massima di 4.797 mq.; per quanto attiene il reperimento delle dotazioni territoriali per attrezzature e spazi collettivi è confermata la cessione dell'area, di complessivi 7.647 mq. (già quantificata sulla superficie utile massima di 4.797 mq. e non su quella di progetto), limitrofa al cimitero di S. Luca identificata al Catasto Terreni di Ferrara al Foglio 193 mappale 2300/parte (classificata dal RUE vigente Area a POC e dal PSC Sistema ambientale e delle dotazioni collettive - subsistema città verde), oltre che l'individuazione di 316 mq all'interno dell'area di intervento; la quota inerente ai parcheggi pubblici dovuta, per la sola superficie utile ivi insediata (3.470 mq.), è stata interamente reperita all'interno dell'area di intervento e quantificata in 714 mq. (a fronte dei 625,5 mq. dovuti);

che pertanto per la superficie utile non utilizzata in loco e quantificata in 1.327 mq. (4.797 mq. - 3.470 mq.) oggetto di trasferimento ai sensi dell'art. 102 del RUE vigente, dovrà essere reperita, sulla base dell'art. 81 del RUE vigente, la quota minima di parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento, mentre nulla sarà dovuto in merito alle dotazioni per attrezzature e spazi collettivi in quanto assolto con la prevista cessione dell'area limitrofa al cimitero di S. Luca;

che il progetto delle dotazioni territoriali, all'interno del perimetro dell'area oggetto di intervento, prevede la realizzazione di una viabilità ad anello a senso unico di marcia con ingresso e uscita da via Pioppa (1.144 mq), due aree adibite a parcheggio pubblico (714 mq) ed una piazza (316 mq) mentre sul lato est è inoltre previsto l'allargamento della via Pioppa con la realizzazione di percorsi pedonali (372 mq) ed aree verdi di corredo stradale (428 mq). Congiuntamente a dette opere verranno inoltre realizzate, in continuità con le stesse, fuori dall'area di intervento, su area di proprietà della Società Corte Colombara Srl un'area ecologica (40 mq) e un tratto di percorso ciclo pedonale, opere oggetto di cessione gratuita al Comune di Ferrara (134 mq); è prevista inoltre su area di proprietà della Società Parofin Srl (mappale 1015 – parte) e su area di proprietà della Società Corte Colombara Srl (mappale 1016 – parte), la realizzazione del tratto di fognatura delle acque meteoriche dall'insediamento residenziale al canale Gramicia (recettore finale) comprensiva della relativa vasca di laminazione (fosso), opere queste da asservire all'uso pubblico. Al fine di collegare in sicurezza il nuovo insediamento residenziale verranno inoltre realizzate sulla pubblica via Pioppa la segnaletica orizzontale, un attraversamento pedonale in rilevato e un marciapiede sul

lato opposto all'intervento (per complessivi 103 mq). L'intervento rende altresì necessario il rimodellamento del terreno agricolo a nord dell'area d'intervento, di proprietà della Società Parofin Srl (mappale n. 1015 – parte) e della Società Corte Colombara Srl (mappale n. 1016 – parte), al fine di garantire lo scolo delle acque nel nuovo fosso all'uopo previsto;

che in data 13/01/2017 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto alla quale erano presenti i progettisti incaricati. Nella stessa seduta venivano evidenziate dall'UO PUA carenze inerenti la titolarità dell'intervento e pertanto non essendo pervenuti i necessari chiarimenti con nota del 16/01/2017, PG 8235 del 20/01/2017, è stata notificata alle proprietà comunicazione ai sensi art. 10bis della L.241/90 e ss.mm.ii. dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di cui trattasi comunicando al contempo le ulteriori problematiche emerse in sede di conferenza del 13/01/2017;

che le proprietà con nota in data 27/01/2017 PG. 10904 presentavano documentazione integrativa superando di fatto i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza sopra citata e pertanto, con nota del 07/02/2017 PG. 15379, è stato riattivato il procedimento comunicandone contestualmente l'interruzione ribadendo la richiesta di integrazioni documentali come già anticipato con nota del 20/01/2017 PG 8235;

che data 21/03/2017, a seguito di concessioni di proroga su istanze di parte, la proprietà ha trasmesso la documentazione integrativa;

che in data 14/04/2017 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto alla quale erano presenti i progettisti incaricati;

che la Conferenza Simultanea si è conclusa con determinazione favorevole condizionata alla presentazione di alcune integrazioni relative al conteggio dei dati quantitativi e alla modifica della posizione degli attraversamenti pedonali in prossimità di via Pioppa;

che in sede di Conferenza Simultanea sono stati resi i seguenti pareri, alcuni dei quali formalizzati successivamente a seguito delle integrazioni relative al conteggio dei dati quantitativi e alla modifica della posizione degli attraversamenti pedonali e contestualmente inviate al Servizio Infrastrutture per l'espressione del parere di competenza e al Servizio Mobilità e traffico per la condivisione della soluzione progettuale degli attraversamenti:

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara prot. 536 del 12/01/2017 assunto al PG/2017/3845 del 12/01/2017; Ufficio Urbanizzazioni NP. 1071 del 04/04/2017 modificato in data 23/05/2017 parere favorevole con prescrizioni; Ufficio Pubblica Illuminazione NP. 130/17 del 12/01/2017 parere favorevole; Sevizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni PG. 65936 del 07/06/2017; HERA parere Prot 0036850/0011610 del 07/04/2017 acquisito al PG/2017/41412 del 10/04/2017; Ufficio Verde NP. 1220 del 14/04/2017 parere favorevole, Enel parere favorevole con prescrizioni PG/2017/40653 del 07/04/2017; Ufficio toponomastica NP: 1046/2017 nota del 04/04/2017; Ufficio impianti pubblicitari nota del 23/12/2016 parere favorevole;

che in data 21/04/2017 è stato effettuato il sopralluogo congiunto per verificare lo stato di fatto dei luoghi relativamente all'acquisizione e alla presa in carico dell'area limitrofa al cimitero di S. Luca identificata al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 193 mappale 2300/parte e destinata ad attrezzature collettive;

che l'esito del sopralluogo è risultato Favorevole con le seguenti condizioni:

1. L'area oggetto di cessione al Comune di Ferrara è concessa in locazione; a tale proposito la società Parofin Srl si impegna a modificare il contratto di locazione, escludendo dallo stesso l'area in oggetto prima dell'atto notarile di cessione dell'area;
2. La stessa società si impegna a rimuovere la vegetazione arbustiva e sarmentosa posta sul confine nord-ovest entro 30 giorni dall'avvenuta sottoscrizione del presente accordo ai sensi dell'ex art. 11 L. 241/90;

3. Stante l'esistente servitù di passaggio carrabile, che prevede l'accesso al fondo Parofin dalla via Silone così come costituita e definita in atto Magnani del 07/08/2012 rep. 44182/25291 registrato a Ferrara in data 24/08/2012 al n. 4757 e qui trascritto in data 27/08/2012 al part. 8750 e 12729, il fondo Parofin identificato dal mappale 2300-parte non risulta intercluso e non necessita quindi della costituzione di alcuna nuova servitù di passaggio. A tale proposito si richiama l'impegno assunto dal Comune, o per esso, la Società di Gestione cimiteriale, a consegnare a Parofin srl le chiavi per l'apertura della stanga posta a chiusura della strada di accesso al mappale 2300, così come riportato nella comunicazione del Comune di Ferrara del 30/05/2017.

VISTI il verbale della Conferenza dei Servizi Simultanea del 10/04/2017 e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi sopra citati depositati agli atti del Servizio Pianificazione;

Vista la delibera di G.C.PGdel di approvazione dello schema dell'Accordo ai sensi art. 11 L. 241/90 all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione;

VISTA la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e s.m.i.;

TUTTO CIÒ PREMESSO e considerato, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 – CONTENUTI IN PREMessa

Le premesse e i documenti citati nelle premesse stesse e negli articoli seguenti costituiscono parte integrante del presente accordo.

ART. 2 – OGGETTO DEL PRESENTE ACCORDO

Il presente Accordo è parte integrante del permesso di costruire la cui istanza è stata presentata in data 15/12/2016, PG 143327/2016 PR 3917/2016 dalle società Parofin e Corte Colombara, per la realizzazione delle dotazioni territoriali, comprese le opere fuori dall'*area di intervento* di cui alla tav. 02a e propedeutiche alla realizzazione di un intervento residenziale in località Ponte Travagli – via Pioppa, classificata dal RUE vigente uso RES insediamenti prevalentemente residenziali, di proprietà delle società Parofin e Corte Colombara, contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al foglio mapp

(inserire tutti i mapp. anche quelli delle aree fuori dall'area di intervento es. vasca laminazione, ciclabile, RSU ecc....)

e confinante

-a nord con ragioni...

-a sud con ragioni....

-a ovest con ragioni....

-a est con ragioni

e sulla pubblica via Pioppa al fine di rendere sicuri i percorsi e gli attraversamenti e raccordare il nuovo comparto all'edificio esistente;

oltre che per la cessione gratuita al Comune di Ferrara di un'area per attrezzature collettive, limitrofa al cimitero di S. Luca, classificata dal RUE vigente Area a POC e dal PSC Sistema ambientale e delle dotazioni collettive - subsistema città verde, identificata al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 193 mappale 2300/parte;

L'istanza di permesso di costruire è composta dagli elaborati in premessa citati, la sua determinazione favorevole è stata notificata in data PG.....

ART. 3 – IMPEGNI DELLE SOCIETA' CORTE COLOMBARA E PAROFIN

Le società Parofin e Corte Colombara si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, prima dell'inizio dei lavori delle dotazioni territoriali a presentare idonea Concessione da rilasciarsi da parte del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara per la posa della tubazione

idraulica e relativi manufatti nella sponda del canale Gramicia recependo le prescrizioni espresse dallo stesso Consorzio nel parere di competenza del 12/01/2017 prot. 536 assunto al PG/2017/3845 del 12/01/2017.

Per l'esecuzione delle dotazioni territoriali del PUA vige il disposto di cui all'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001 e smi.

Le società Corte Colombara e Parofin si obbligano a realizzare a propria cura e spese le suddette opere nel rispetto delle disposizioni di cui al Nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 50/2016, e successive modifiche ed integrazioni e dall'art. 12 del RUE vigente.

Le società Corte Colombara e Parofin si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune, a realizzare le opere inerenti le dotazioni territoriali comprese quelle fuori dall'area di intervento di cui in premessa, nelle aree contraddistinte al NCEU al Foglio 138 map. 982/parte, 1011, 1013, 1014, 1016/parte, 974/parte, 980 (di proprietà della Soc. Corte Colombara Srl); e al Foglio 138 map. 745/parte, 746, 1015/parte, (di proprietà della Soc. Parofin) al fine di attuare un intervento edilizio per la realizzazione di nuovo comparto residenziale (strade, marciapiedi, parcheggi, piazze e percorsi, reti infrastrutturali, allargamento della sede stradale di via Pioppa), classificate dal RUE vigente Ambito RES insediamenti prevalentemente residenziali/aree agricole di cintura/viabilità, in conformità dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi allegati all'istanza di permesso di costruire, PG 143327/2016 PR 3917/2016 del 15/12/2016, la cui determinazione favorevole è stata notificata in data

Le società Corte Colombara e Parofin, con la sottoscrizione del presente Accordo, si obbligano a concedere, senza necessità di redigere ulteriori atti, per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, l'allacciamento da parte di terzi che ne dimostrino la necessità, alla viabilità, ai parcheggi, ed alle reti infrastrutturali, in corso di realizzazione, qualora abilitati dal Comune.

Qualora si abbia necessità di occupare od 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 della normativa vigente in materia di opere pubbliche.

ARTICOLO 4 - IMPEGNI DELLE SOCIETA' CORTE COLOMBARA E PAROFIN AI SENSI D. LGS. N.152 DEL 3 APRILE 2006 E SMI.

I titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. n. 152/06.

Qualora le società Corte Colombara e Parofin, rilevino il superamento o il pericolo concreto e attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) dovranno darne immediata comunicazione alle autorità competenti e attuare tutti gli interventi necessari, nei termini e secondo le modalità di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. n. 152/06.

Le società Corte Colombara e Parofin sono obbligate 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.

In ogni caso i lavori sui suoli contaminati dovranno essere eseguiti in modo tale da non pregiudicare gli interventi di bonifica e di ripristino ambientale.

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire e non potrà essere presentata SCIA per l'intervento edilizio, o se rilasciati o presentata 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 della concentrazione della soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06.

Nel caso in cui gli interventi siano soggetti alla SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) l'Amministrazione Comunale potrà vietare l'inizio ovvero la prosecuzione dell'attività stessa, qualora gli interventi appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della SCIA o successivamente, decorso il termine di 60 gg dalla segnalazione, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tale 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.

Per quanto riguarda l'area per attrezzature collettive prospiciente il cimitero di S. Luca soggetta alla cessione gratuita al Comune, qualora venisse rilevata, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si applica l'art. 83 delle NTA del RUE vigente.

L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico delle società Corte Colombara e Parofin comporterà la risoluzione del presente Accordo ai sensi dell'art. 10, fermo restando il permanere in capo alle società degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

ARTICOLO 5 – DOTAZIONI TERRITORIALI

Le società Corte Colombara e Parofin 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 ai sensi del RUE vigente, di cui al precedente art. 2 e in particolare:

viabilità verde di corredo stradale e percorsi pedonali	1.944 mq
parcheggi pubblici	714 mq
isola ecologica e percorso ciclo pedonale di via Pioppa (<i>fuori area intervento</i>)	174 mq
area per attrezzature collettive compresa quella adiacente il cimitero S. Luca	7.963 mq (7.647 mq.+ 316 mq. verde e piazza)
area da cedere per futuro allargamento di via Pioppa (map. 746 e 745 parte)	35 mq

Le società Parofin e Corte Colombara si obbligano inoltre per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo ad asservire all'uso pubblico le aree destinate alla vasca di laminazione e relativa rete compreso il tratto insistente sul percorso pedonale privato tra i lotti 6 e 2 che collega l'area di intervento allo scolo Gramicia.

La manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione della vasca di laminazione, resterà in capo alle società Parofin e Corte Colombara o loro aventi causa secondo quanto sotto disciplinato.

Le aree oggetto di cessione gratuita e di asservimento all'uso pubblico contemplate nel presente articolo, fatta eccezione per l'area da cedere per il futuro allargamento di via Pioppa identificata al Fg 138 mapp. 746 e 745/parte che verrà asservita con le modalità sotto riportate, dovranno essere cedute/asservite 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.

La società Parofin si obbliga per se e per i suoi aventi causa, a cedere l'area identificata al Fg 138 mapp. 746 e 745/parte della superficie di 35 mq., prima del rilascio del PdC per la realizzazione dell'ultimo edificio (da parte della società Corte Colombara o suoi aventi causa) e comunque entro e non oltre anni 5 (cinque) dalla data di stipula del presente accordo pertanto le parti concordano che non potrà essere rilasciato detto PdC in assenza di tale obbligazione. La stessa società Parofin inoltre si obbliga sin d'ora, per se e per i suoi aventi causa, a cedere anticipatamente la stessa area rispetto al termine sopra indicato, su semplice ed insindacabile richiesta dell'Amministrazione Comunale entro e non oltre mesi 3 (tre) dalla notifica della stessa.

Nell'atto pubblico di cessione/asservimento gli immobili dovranno essere individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi; tutte le aree dovranno essere libere da vincoli, ipoteche, servitù (fatte salve eventuali servitù relative alle reti infrastrutturali), oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e servitù attive e passive e da cose e oggetto o quant'altro comunque pregiudizievole per il Comune.

La società Parofin si obbliga, per se e per i suoi aventi causa, per l'area prospiciente il cimitero di S. Luca (Fg 193 mapp. 2300/parte) a rimuovere la vegetazione arbustiva e sarmentosa posta sul confine nord-ovest entro giorni 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente accordo oltre che escludere dall'area il contratto di locazione in essere prima dell'atto notarile di cessione gratuita della stessa all'Amministrazione Comunale; non sarà pertanto possibile procedere con la cessione di detta area in assenza dei suddetti adempimenti.

Le parti concordano che stante l'esistente servitù di passaggio carrabile, così come costituita e definita in atto Magnani del 07/08/2012 rep. 44182/25291 registrato a Ferrara in data 24/08/2012 al n. 4757 e qui trascritto in data 27/08/2012 al part. 8750 e 12729, il fondo Parofin identificato dal residuo mappale 2300/parte anche a seguito della suddetta cessione risulta accessibile.

L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione in detenzione ai soggetti attuatori delle aree di cui al presente articolo, ad esclusione dell'area in prossimità del cimitero di S. Luca, oltre che di quelle già di proprietà pubblica inerenti la via Pioppa, per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle dotazioni territoriali di cui al precedente art. 2, 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 concessione. I soggetti attuatori saranno pertanto tenuti ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi. Le parti convengono che la concessione in detenzione, cesserà al momento del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi del vigente RUE o altra procedura equivalente a seguito di modifiche normative in materia. Le opere inerenti alle 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.

La manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione delle opere realizzate su aree private ancorché asservite all'uso pubblico, resterà in capo alle società Parofin e Corte Colombara o loro aventi causa.

ARTICOLO 6 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

I soggetti attuatori si obbligano, per loro e per i loro aventi causa ad iniziare i lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui al precedente art. 2, in considerazione della previsione di un unico stralcio funzionale, entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio lavori.

La data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali deve essere comunicata dai soggetti attuatori o dai loro aventi causa allo Sportello Unico Edilizia – SUE, per le verifiche di competenza (DURC, norme antimafia, ecc.).

I tempi e le modalità di attuazione delle opere inerenti le dotazioni territoriali, dovranno essere coordinati con quelli dei connessi interventi edilizi. A tal fine, non potranno essere rilasciati permessi di costruire e/o presentate SCIA relative agli interventi edilizi prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali, oggetto del presente accordo.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, ai sensi di legge, con comunicazione motivata da parte delle Società Parofin e Corte Colombara; 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.

I soggetti attuatori si obbligano, 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 successive modifiche ed integrazioni per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, le stesse società si impegnano per loro e per i loro aventi causa 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.

I soggetti attuatori assumono per loro e per i loro aventi causa 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, nella 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 si impegnano, per loro e per i loro aventi causa, 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 le società e i loro appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

Le parti convengono, come disciplinato dalle NTA allegata al PdC di cui all'istanza PG 143327 del 15/12/16, che " per i lotti 3 e 10 la distanza dai confini di proprietà, in quanto adiacente con area oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, potrà essere inferiore a ml. 5 previo accordo registrato e trascritto con l'Amministrazione stessa.

ARTICOLO 7 –DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA AI SENSI D.LGS. 159/2011

I soggetti attuatori si obbligano, per loro e per i loro 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 8 - 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. Le società Parofin e Corte Colombara, o loro aventi causa, 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, sarà cura dei soggetti attuatori o dei loro aventi causa trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori e la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e relativi allegati ai sensi del vigente RUE salvo eventuali successive modifiche normative in materia. 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 ove dovuti ai sensi delle norme vigenti. In particolare, il collaudo funzionale delle reti infrastrutturali (fognatura, idrica, gas ecc...) dovrà essere effettuato in contraddittorio con la relativa azienda di gestione.

Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa ai soggetti attuatori o ai loro aventi causa 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, trattenendo la cauzione versata.

Nel caso in cui le opere inerenti le dotazioni territoriali non siano state completate, la domanda di Conformità inerente l'intervento edilizio dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Direttore dei lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

Qualora dette opere non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire, salvo proroghe, il Comune si riserva la facoltà di procedere con l'escussione della garanzia di cui al successivo art.9.

ARTICOLO 9 - GARANZIE

I soggetti attuatori a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali, costituiranno a favore del Comune di Ferrara, prima del rilascio del permesso di costruire per le opere inerenti le 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 dai pareri resi dal Servizio infrastrutture e da Hera e dai computi metrici allegati 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 atto 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 dall'accordo 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 utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nel presente accordo 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 10 – INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI – PENALI - CONSEGUENZE

Nei casi di inottemperanza alle obbligazioni nascenti dal presente accordo, senza giustificato motivo, oltre a quanto già previsto all'art. 8 e salva la risarcibilità di ogni maggior danno, i soggetti attuatori o loro aventi causa saranno in ogni caso assoggettate al pagamento delle seguenti penali, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- mancato rispetto della tempistica prevista per la cessione dell'area identificata al Fg 138 mapp. 746 e 745/parte della superficie di 35 mq. di cui al precedente art. 8;
- mancato rispetto della tempistica prevista per l'ultimazione dei lavori (compresi quelli esterni all'area di intervento) ai sensi dell'art. 6 (fatta salva la possibilità di proroga a seguito di comunicazione motivata, come prevista dallo stesso articolo);
- mancato adeguamento, ai sensi e con le modalità del precedente art. 8, e conseguente "non collaudabilità" delle opere, comprese quelle esterne all'area di intervento.

Le penali sono computate e articolate come di seguito:

- € 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo nella cessione dell'area identificata al Fg 138 mapp. 746 e 745/parte;

- € 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere (comprese quelle esterne all'area di intervento), e comunque fino a un massimo del 5% (cinque percento) del valore complessivo delle stesse;
- 20% (venti percento) del valore complessivo delle opere (comprese quelle esterne all'area di intervento) dichiarate "non collaudabili".

L'applicazione delle penali di cui al presente articolo sarà preceduta da apposita diffida ad adempiere entro un congruo termine.

Le suddette penali, ai sensi dell'art. 1382 del Codice Civile, saranno applicate previa determinazione del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale.

ARTICOLO 11 - TRASFERIMENTO SUPERFICIE UTILE ai sensi dell'art. 102 del RUE

Le società Parofin e Corte Colombara si impegnano per loro e per i loro aventi causa a insediare nell'area di intervento una superficie utile massima di 3.470 mq.; la quota residua sino alla concorrenza di 4.797 mq, potrà essere utilizzata in percentuale, rispetto alla superficie territoriale, dalle società Parofin e Corte Colombara, previo apposito contratto da registrarsi e trascriversi ai sensi di legge, nell'arco di vigenza del presente accordo. La superficie *residua* potrà essere aggiunta alle capacità edificatorie dei lotti edificabili di cui alla tav. 3 del PSC vigente, ferme restando le disposizioni del RUE vigente, solo se destinata a lotti del medesimo ambito del PSC, ai sensi dell'art. 102 dello stesso RUE. Per la superficie utile trasferita dovrà essere reperita, sulla base dell'art. 81 del RUE vigente, la quota minima di parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento, mentre nulla è dovuto in merito alle dotazioni per attrezzature e spazi collettivi in quanto già assolto con la cessione dell'area limitrofa al cimitero di S. Luca con i tempi e le modalità del precedente art. 5.

Detta clausola dovrà essere esplicitata negli eventuali atti di compravendita.

ARTICOLO 12 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ACQUIRENTE

Negli atti di trasferimento delle aree e nelle relative note di trascrizione, che intervengano nel periodo di validità del presente accordo, l'acquirente dovrà dichiarare:

- di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto al presente accordo;
- di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza del presente accordo.

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

ARTICOLO 13 - SPESE

Ogni spesa relativa al presente atto ed ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico delle società Parofin e Corte Colombara o loro aventi causa.

ARTICOLO 14 - DURATA

Il presente accordo ha una validità di anni 5 (cinque) a far data dalla sua sottoscrizione.

ARTICOLO 15 - RIFERIMENTI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, 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 L.R. n. 15/2013 e s.m.i., nonché alle Norme di Attuazione del PSC, del RUE e del POC approvato e successive varianti, ed alle Norme Tecniche di Attuazione di progetto.

ARTICOLO 16 - DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto dal presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 11, L. n. 241/1990, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice civile in materia di obbligazioni e di contratti.

Il presente accordo sottoscritto e autenticato nelle forme di legge, sarà soggetto a registrazione e a trascrizione a cura e spese dei soggetti attuatori o loro aventi causa.

Per tutte le controversie relative al presente accordo, sarà competente in via esclusiva il Giudice Amministrativo.

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

ARTICOLO 17 - 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 al presente accordo, nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge.

IL COMUNE DI FERRARA _____

I SOGGETTI ATTUATORI _____

Settore Affari Generali

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 17 ottobre 2017 n. GC-2017-521 – Prot. Generale n. PG-2017-124514 e avente oggetto APPROVAZIONE SCHEMA ACCORDO EX ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA COMUNE DI FERRARA E LE SOCIETA' CORTE COLOMBARA SRL E PAROFIN SRL DISCIPLINANTE LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PROPEDEUTICHE ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTO RESIDENZIALE IN LOCALITA' PONTE TRAVAGLI VIA PIOPPA COMPARTO CORTE COLOMBARA, DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG 143327/2016 PR 3917/2016 DEL 15/12/2016, AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 4° DEL VIGENTE RUE.

esecutivo il 17/10/2017

E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 20-OTT-17 al 03-NOV-17

Ferrara, 20/10/2017

**L'addetto alla pubblicazione
Aldo Rizzoni**