



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 19.12.2017

Deliberazione n. GC-2017-691

Prot. Gen. n. PG-2017-156687

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2017-763

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

MODIFICA SCHEMA DI CONVENZIONE APPROVATO CON DELIBERA G.C. PG 124506 DEL 17/10/2017 INERENTE L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA ZONA A4 VIA DARSENA PG 48934 del 22/09/2003, APPROVATA CON DELIBERA DI G.C. N. 671 PG 139836 DEL 06/12/2016 PRESENTATO DALLA SOC. LA DARSENA S.R.L.

La presente deliberazione rimarrà in pubblicazione per 15 gg. consecutivi all'Albo Pretorio di questo Comune.
Firme autografe sostituite da indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2, D. Lgs n. 39/1993.

OGGETTO: MODIFICA SCHEMA DI CONVENZIONE APPROVATO CON DELIBERA G.C. PG 124506 DEL 17/10/2017 INERENTE L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA - ZONA A4 VIA DARSENA PG 48934 del 22/09/2003, APPROVATA CON DELIBERA DI G.C. N. 671 PG 139836 DEL 06/12/2016 PRESENTATO DALLA SOC. LA DARSENA S.R.L.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che con deliberazione di G.C. n. 671 PG 139836 del 06.12.2016 è stata approvata ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e smi, la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica – zona A4 Via Darsena, adottata con delibera G.C. n. 439 del 16.08.2016 PG 92420, presentata dalla Soc. La Darsena srl, riguardante un'area identificata al foglio 160 mapp. 55 – 2338 – 2339 (La Darsena) – 2336 parte e 2192 (Comune);

che con deliberazione di G.C. n. 513 PG 124506 del 17/10/2017 è stato approvato il progetto di attuazione della suddetta variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica zona A4 Darsena, presentato dalla Soc. Darsena S.r.L;

che con il medesimo atto è stato approvato lo schema della nuova convenzione che andrà a sostituire integralmente quella originaria stipulata a rogito notaio Francesco Cristofori in data 18/10/2010 rep. n. 70919/18299, trascritta a Ferrara il 28.10.2010 alla part. 11884 e registrata a Ferrara il 27.10.2010 al n. 6742/1T;

che il soggetto attuatore doveva rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 mesi dall'esecutività della delibera sopracitata;

che ai sensi dell'art. 6 della convenzione il soggetto attuatore per se' e per i suoi aventi causa si è obbligato a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree (verde pubblico e percorsi), di cui alla convenzione originaria, distinte al catasto fabbricati al foglio 160 mapp. 2338 e 2339 per complessivi 395 mq. con atto notarile immediatamente conseguente la sottoscrizione della medesima convenzione attuativa. Con lo stesso atto le aree oggetto di cessione, ad esclusione dell'area a verde pubblico e pista ciclabile, sui lati ovest e sud del lotto in fregio al Po di Volano, (map. 2339 e porzione mapp. 2338 lato adiacente al fiume), sulla quale non sono previsti lavori a carico del soggetto attuatore, sarebbero stati concessi in detenzione allo stesso per il tempo strettamente necessario alla loro realizzazione;

che in data 17.10.2017 è stata rilasciata dal Ministero dell'Interno - BDNU della documentazione antimafia, comunicazione che a carico della So. La Darsena srl in liquidazione e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D. Lgs. 159/2011, non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del Decreto stesso;

che in data 13/11/2017 lo studio Notarile Cristofori incaricato per la stipula della convenzione e della cessione, ha richiesto il frazionamento del mappale 2338 *parte*, in quanto nello schema di convenzione non veniva definita l'esatta dimensione della porzione oggetto di concessione in detenzione;

che in data 04/11/2017 (protocollo n. FE0068942) il mappale 2338 di mq 205 individuato catastalmente al foglio 160, è stato frazionato individuando, a partire dallo stesso, il mappale 2354 di mq 58 e il mappale 2338 sub. 1 di mq 147;

che con Determina Dirigenziale del Servizio Pianificazione n. 2485 PG 135577 del 08/11/2017 di cessione gratuita delle aree destinate a dotazioni territoriali da parte della Soc. la Darsena S.r.L e precisamente quelle censite al catasto fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 160 mappali 2338 subalterno 1, mappale 2354 e 2339 di complessivi mq. 395, si prendeva atto di quanto premesso all'art. 6 dello Schema di Convenzione e si determinava di procedere alla cessione gratuita;

che a seguito delle sopracitate variazioni catastali, si è reso necessario procedere all'aggiornamento dell'art. 6 dello Schema di Convenzione al fine di precisare l'individuazione catastale delle aree, così come frazionate successivamente all'approvazione dello Schema di Convenzione stesso;

che con Determina Dirigenziale del servizio Pianificazione n. 2601 PG 140413 del 17/11/2017 si prendeva atto di quanto sopradescritto e si determinava di procedere alla sostituzione dell'art. 6 dello Schema di Convenzione approvato con Delibera di Giunta Comunale PG.124506/2017, fermo il resto;

che l'articolato era da intendersi sostituito con la seguente dicitura:

"Il soggetto attuatore per sé e per i suoi aventi causa si obbliga a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, con atto notarile immediatamente conseguente la sottoscrizione della presente Convenzione attuativa le aree (verde pubblico e percorsi), di cui alla convenzione originaria, distinte al Catasto Fabbricati di Ferrara al foglio 160 mapp. 2338 sub.1 (ex mapp.2338 – come da variazione per costituzione del 04/11/2017 prot. n. FE0068942) di mq.147, mapp.2339 di mq.190 (come da variazione per divisione del 18.9.2015 prot.FE0114809) e mapp.2354 di mq.58 (come da variazione per costituzione del 04/11/2017 prot. n. FE0068943) e così per complessivi 395 mq, precisandosi che dette aree sono altresì distinte nel Catasto Terreni di cui alla Partita Speciale 1 coi mappali 2338 di mq.147 - 2339 di mq.190 et 2354 di mq.58 – enti urbani senza redditi.

Con lo stesso atto, l'area oggetto di cessione, ad esclusione dell'area a verde pubblico e pista ciclabile sui lati ovest e sud del lotto in fregio al Po di Volano sulla quale non sono previsti lavori a carico del soggetto attuatore (mapp. 2339 di mq 190 e mapp. 2354 di 58 mq di cui alla variazione del 04/11/2017 prot. n. FE0068943), verrà concessa in detenzione alla società LA DARSENA S.R.L. per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere (mappale 2338 sub.1).

Le aree di proprietà comunale censite al Catasto Fabbricati di Ferrara al Fg. 160 mapp. 2192 e mapp. 2336/parte (porzione compresa tra i mapp. 2192 e il 2338 sub 1), permangono in detenzione gratuita al soggetto attuatore o suoi aventi causa per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere stesse, senza necessità di redigere ulteriori atti; 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 permangono in capo al soggetto attuatore o suoi aventi causa. (...)."

che in data 23/11/2017 PG 144047, il Sig. Silvano Lora in qualità di legale rappresentante della Soc. La Darsena SRL in liquidazione, ha presentato una richiesta di: *"proroga per la cessione delle aree di cui alla convenzione originaria, distinte al catasto fabbricati al foglio 160 mappali 2338 sub 1, 2339 e 2354 per complessivi 395 mq , prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione; L'area infatti è attualmente oggetto di ipoteca bancaria, nei prossimi mesi sarà perfezionato l'atto di compravendita del terreno stesso, detta operazione permetterà di estinguere il finanziamento ipotecario e cedere dette aree prive di ogni vincolo";*

Considerato:

che non si ravvisano ragioni di interesse pubblico tali da ostacolare l'accoglimento della richiesta presentata dalla Soc. La Darsena srl di traslare il termine di stipula della cessione gratuita delle aree sopra citate destinate a verde pubblico e percorsi, nella fase precedente l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e comunque entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di registrazione e trascrizione della convenzione di cui al presente atto a modifica della delibera di G.C. n. 513 PG 124506 del 17/10/2017 e successive determinazioni dirigenziali del Servizio Pianificazione n. 2485 PG 135577 del 08/11/2017 e n. 2601 PG 140413 del 17/11/2017;

che non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici vigenti;

Ritenuto pertanto di modificare a tal fine l'art. 6 della convenzione approvata con delibera di G.C. n. 513 PG 124506 del 17/10/2017 e successive determinazioni dirigenziali del Servizio Pianificazione n. 2485 PG 135577 del 08/11/2017 e n. 2601 PG 140413 del 17/11/2017; detta convenzione, per una più agevole lettura si allega integralmente al presente atto quale parte sostanziale;

VISTI:

- la L.R. 24/3/2000, n. 20 e s.m.i;
- 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 e smi;

VISTI gli atti;

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 accogliere per le motivazioni in premessa citate e che qui si richiamano la richiesta presentata in data 23/11/2017 PG 144047 dalla Soc. La Darsena srl di traslare il termine di stipula della cessione gratuita delle aree sopra citate destinate a verde pubblico e percorsi, nella fase precedente l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e comunque entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di registrazione e trascrizione della convenzione di cui al presente atto a modifica della delibera di G.C. n. 513 PG 124506 del 17/10/2017 e successive determinate dirigenziali del Servizio Pianificazione n. 2485 PG 135577 del 08/11/2017 e n. 2601 PG 140413 del 17/11/2017;

di modificare a tal fine l'art. 6 della convenzione approvata con delibera di G.C. n. 513 PG 124506 del 17/10/2017 e successive determinate dirigenziali del Servizio Pianificazione n. 2485 PG 135577 del 08/11/2017 e n. 2601 PG 140413 del 17/11/2017; detta convenzione, per una più agevole lettura si allega integralmente al presente atto quale parte sostanziale;

di approvare il sottoriportato schema di convenzione modificato l'articolo 6 e da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune e il soggetto attuatore:

SCHEMA DI CONVENZIONE

ARTICOLO 1

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, ad attuare la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, approvata con delibera G.C. n. 671 PG 139836 del 06.12.2016, in area di proprietà del medesimo della superficie catastale di mq in Ferrara, contraddistinta al NCT del Comune di Ferrara al Foglio Mappali, e parte su area di proprietà del Comune di Ferrara censita al Fg. 160 mapp. 2192 e map. 2336/parte (porzione compresa tra i mapp. 2192 e il 2338) oltre che sulla pubblica via Darsena:

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

ARTICOLO 2

La presente nuova convenzione sostituisce integralmente quella a rogito notaio Francesco Cristofori sottoscritta in data 18/10/2010 rep. n. 70919/18299, trascritta a Ferrara il 28.10.2010 alla part. 11884 e registrata a Ferrara il 27.10.2010 al n. 6742/1T e disciplina l'attuazione dell'intero piano, da realizzarsi in un unico stralcio funzionale. Il permesso di costruire per le

dotazioni territoriali sarà rilasciato successivamente alla sottoscrizione della presente convenzione e gli elaborati progettuali e i pareri degli Enti/Servizi di cui al successivo art. 3 verranno allegati allo stesso permesso di costruire.

ARTICOLO 3

Il soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa a realizzare le dotazioni territoriali in attuazione della variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica approvata con delibera G.C. n. 671 PG 139836 del 06/12/2016, sulla base, ed in piena ed esatta conformità, ai relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera G.C. n. 513 PG 124506 del 17/10/2017 e successive determinazioni dirigenziali del Servizio Pianificazione n. 2485 PG 135577 del 08/11/2017, n. 2601 PG 140413 del 17/11/2017 e delibera di modifica GC n. PG del depositati agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale e di seguito elencati:

Tav 1 Stato di fatto – Planimetria generale e Sezioni (datata15/05/2017)

Tav 2 Progetto - Planimetria generale di Progetto (datata14/07/2017)

Tav 3 Progetto – Sezioni e particolari costruttivi (datata15/05/2017)

Tav 4 Progetto – Viabilità e parcheggi (datata14/07/2017)

Tav 5 Progetto – Verde Pubblico attrezzato (datata14/07/2017)

Tav 6 Progetto – Rete Gas e RSU (datata15/05/2017)

Tav 7 Progetto – Rete idrica (datata14/07/2017)

Tav 8 Progetto – Allacciamento alla rete telefonica (datata15/05/2017)

Tav 9 Progetto – Rete Enel (datata15/05/2017)

Tav 10 Progetto – Cabina elettrica: Piante Prospetti e Sezioni (datata15/05/2017)

Tav 11 Progetto – Rete fognaria (datata14/07/2017)

Tav 12 Progetto – Rete di pubblica fognatura – profili altimetrici (datata15/05/2017)

Tav 13 Progetto – Illuminazione pubblica (datata14/07/2017)

Tav 14 Progetto – L.13 Abbattimento barriere architettoniche (datata15/05/2017)

DF Stato di fatto – Documentazione fotografica (datata15/05/2017)

RG Stato di fatto – Relazione Geologica (datata15/05/2017)

RD Relazione descrittiva (datata14/07/2017)

RF Relazione rete fognaria (datata14/07/2017)

CM Progetto – Computo metrico estimativo (datata14/07/2017)

CM Progetto – Computo metrico estimativo (datata14/07/2017)

RI Progetto – Relazione Tecnica degli impianti di illuminazione pubblica (datata16/06/2017).

ARTICOLO 4

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare le dotazioni territoriali nonché l'intervento edilizio previsto a propria cura e spese, in conformità agli elaborati di cui al precedente art. 3 e delle relative seguenti prescrizioni degli Enti e Servizi espressi nella Conferenza dei Servizi del 16.06.2017 depositate agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale:

Verbale della conferenza del 16.06.2017; ARPAE - Struttura Autorizzazione e Concessioni, parere favorevole PGFE/2017/6738 del 06/12/2016 acquisito al PG/2017/68324 del 12/06/2017; Regione Emilia Romagna - Servizio Area Reno e Po di Volano, parere favorevole acquisito al PG/2017/67098 08/06/2017; Infrastrutture, parere favorevole del 12/06/2017 PG 68918 del 15/06/2017; Mobilità, parere favorevole del 08/06/2017 NP 1964/17; Ufficio Benessere Ambientale, parere favorevole (come da verbale); Ufficio Verde, parere favorevole del 16/06/2017 NP 1974/17; Enel parere favorevole E-DIS-14/06/2017-0363821 acquisito al PG/2017/70032 del 15/06/2017; Telecom parere favorevole N. 488544-P 05/06/2017 acquisito al PG 67371 del 09/06/2017; Hera parere favorevole n. 63094 e n. 20414 del 26/06/2017 acquisito al PG/2017/75598 del 27/06/2017; Illuminazione pubblica parere favorevole del 19/06/2017 NP 2000/17;

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per gli aventi causa a realizzare a propria cura e spese anche la sistemazione del tratto di via Darsena antistante l'intervento.

Le parti concordano, come già determinato nella convenzione originaria, che i lavori inerenti la pista ciclabile e l'area verde, sul lato ovest e sud del lotto in fregio al Po di Volano, oggetto di

cessione gratuita di cui al successivo art. 6 non verranno eseguiti in quanto saranno realizzati nell'ambito del progetto idrovia.

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per gli aventi causa a realizzare direttamente, tutte le opere di urbanizzazione come consentito dall'art.16, comma 2-bis, del D.P.R. n.380/2001 e dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche, trattandosi di opere funzionali all'intervento edilizio di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria.

ARTICOLO 5

Per quanto riguarda l'area di proprietà della Soc. La Darsena SRL la bonifica è già stata eseguita ed è stata rilasciata, dal Servizio Politiche della Sostenibilità e Cooperazione Internazionale con atto PG n. 97154 del 17/11/2008, la certificazione prevista dall'art. 248 comma 2 del D.Lgs. n. 152/06.

Il soggetto attuatore si obbliga per se' e per i suoi aventi causa al rispetto delle prescrizioni di cui al parere del Servizio Ambiente del 10/09/2015 PG. 63559/2015 espresso in sede di approvazione della variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, allegato alla presente convenzione quale parte integrante e sostanziale, che richiama a sua volta il parere PG. 52519/07 del 31/03/2009.

ARTICOLO 6

Il soggetto attuatore per se' e per i suoi aventi causa si obbliga, con atto notarile, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di registrazione e trascrizione della presente convenzione attuativa, le aree (verde pubblico e percorsi), di cui alla convenzione originaria, distinte al Catasto Fabbricati di Ferrara al foglio 160 mapp. 2338 sub.1 (ex mapp.2338 – come da variazione per costituzione del 04/11/2017 prot. n. FE0068942) di mq.147, mapp.2339 di mq.190 (come da variazione per divisione del 18.9.2015 prot.FE0114809) e mapp.2354 di mq.58 (come da variazione per costituzione del 04/11/2017 prot. n. FE0068943) e così per complessivi 395 mq, precisandosi che dette aree sono altresì distinte nel Catasto Terreni di cui alla Partita Speciale 1 coi mappali 2338 di mq.147 - 2339 di mq.190 et 2354 di mq.58 – enti urbani senza redditi.

Con lo stesso atto, l'area oggetto di cessione, ad esclusione dell'area a verde pubblico e pista ciclabile sui lati ovest e sud del lotto in fregio al Po di Volano sulla quale non sono previsti lavori a carico del soggetto attuatore (mapp. 2339 di mq 190 e mapp. 2354 di 58 mq di cui alla variazione del 04/11/2017 prot. n. FE0068943), verrà concessa in detenzione alla società LA DARSENA S.R.L. per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere (mappale 2338 sub.1).

Le aree di proprietà comunale censite al Catasto Fabbricati di Ferrara al Fg. 160 mapp. 2192 e map. 2336/parte (porzione compresa tra i mapp. 2192 e il 2338 sub 1), permangono in detenzione gratuita al soggetto attuatore o suoi aventi causa per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere stesse, senza necessità di redigere ulteriori atti; 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 permangono in capo al soggetto attuatore o suoi aventi causa.

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

La detenzione cesserà al momento del collaudo delle dotazioni territoriali, sollevando l'Amministrazione stessa da ogni eventuale responsabilità per eventuali incidenti che dovessero verificarsi sino a che dette opere verranno assunte in carico dall'Amministrazione Comunale.

Il soggetto attuatore si obbliga per sé ed i suoi aventi causa, inoltre, a provvedere a propria cura e spese alla gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria delle dotazioni territoriali ricevute in detenzione, fino a quando tali beni non saranno assunti in carico dall'Amministrazione Comunale con il succitato provvedimento ad esclusione di quelle asservite all'uso pubblico che rimarranno a carico del medesimo soggetto attuatore. Dalla data di presa in carico delle aree soggette a cessione gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì, per sé e per gli aventi causa, a qualsiasi titolo ad asservire all'uso pubblico le aree destinate all'urbanizzazione così come le opere individuate nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 3 e in particolare:

percorsi pedonali mq. 139
portico mq. 217,30

Data la particolarità dell'intervento, in cui parte delle dotazioni territoriali saranno realizzate sul sedime della superficie fondiaria, l'asservimento ad uso pubblico delle suddette aree, tra cui quelle facenti parte del fabbricato di progetto, dovrà essere perfezionato solo a seguito della presentazione della segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità ai sensi della L.R. n. 15/2013 e smi. dello stesso edificio.

Nell'atto di asservimento gli immobili dovranno risultare individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi.

ARTICOLO 7

Il soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi 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. 3. Ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. n. 15/2013 e smi per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, il soggetto attuatore si impegna a non apportare alcuna variante al permesso di costruire senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

La data di inizio dei lavori di realizzazione delle 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.

Qualora le opere di urbanizzazione primaria, non fossero completate entro il termine previsto dal relativo permesso di costruire, le stesse dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo e pertanto dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopravvenute.

La piantumazione delle aree a verde pubblico, la cui gestione a seguito del collaudo sarà a carico dell'Amministrazione Comunale, deve essere realizzata ed ultimata almeno due anni prima del collaudo del verde al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze; diversamente le stesse aree non saranno prese in carico ed il relativo collaudo non sarà effettuato, fermo restando che la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero biennio resta a carico del soggetto attuatore. Le parti convengono che potrà essere effettuato il collaudo, anche prima del termine dei due anni, qualora il soggetto attuatore o suo avente causa presenti all'Ufficio Verde del Comune di Ferrara, apposito contratto di manutenzione con l'Azienda/Ente "Gestore del Contratto di Servizio di Manutenzione del Verde Pubblico" per il tempo necessario al suddetto attecchimento.

Qualora le opere di urbanizzazione primaria non vengano ultimate entro il termine previsto dal relativo permesso di costruire non potranno essere presentati ulteriori titoli abilitativi per l'edificio fino a collaudo avvenuto delle urbanizzazioni medesime fatta eccezione per le aree verdi di cui al presente articolo ed il Comune si riserva la facoltà di procedere con l'escussione della relativa garanzia.

Dette opere, dovranno comunque essere ultimate entro il termine di vigenza della convenzione a rogito Notaio Dott. Francesco Cristofori Rep. 70919/18299, trascritta a Ferrara il 28/10/2010 alla part. 11884 e registrata a Ferrara il 27/10/2010 al n. 6742/1T, che in forza del decreto-legge 21/06/2013, n. 69 convertito in legge 9/08/2013, n. 98, risulta prorogato di anni tre, sino al 18/10/2023.

Tali condizioni dovranno essere inserite negli atti di compravendita di tutti gli immobili.

A completamento delle dotazioni territoriali, sarà cura del soggetto attuatore comunicare al Comune di Ferrara – Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione.

L'apertura al pubblico dei percorsi pedonali su area di proprietà comunale potrà avvenire solo dopo che le opere avranno ottenuto collaudo definitivo con esito favorevole e ad avvenuta presa in carico da parte comunale; sino a tale termine dovrà essere mantenuta segnaletica visibile con la dicitura: "CANTIERE".

Il soggetto attuatore, prima e durante l'esecuzione dei lavori, dovrà provvedere affinché vengano posti in strada i segnali prescritti dal vigente Codice della Strada, non sia intralciato nè interrotto il transito stradale in sicurezza, al fine di garantire l'accesso alla darsena ed il transito sulla Via Darsena. Con l'esecuzione delle opere, le responsabilità inerenti alle stesse sono a carico del

soggetto attuatore e per le appaltate, le responsabilità inerenti saranno a carico delle ditte assuntrici dei lavori.

Il soggetto attuatore è tenuto all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici.

Il Comune rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra il soggetto attuatore e i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, concede sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per sé 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.

Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi al lotto di intervento.

ARTICOLO 8

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

A completamento delle opere entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, sarà cura del soggetto attuatore trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori e i certificati dei collaudi funzionali e statici. I collaudi statici e funzionali, compresi quelli relativi alle opere d'arte stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati a cura e spese del soggetto attuatore, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti. In particolare, i collaudi funzionali delle reti di acquedotto, di fognatura, del gas e della pubblica illuminazione dovranno essere effettuati in contraddittorio con la relativa azienda di gestione. Il collaudo amministrativo, ove dovuto ai sensi delle norme vigenti, viene effettuato a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore. Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese del soggetto attuatore.

Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico del soggetto attuatore, saggi o verifiche sulle opere realizzate. Qualora le opere non fossero completate entro i termini previsti dal permesso di costruire, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopravvenute. Con il collaudo le opere verranno prese in carico dal Comune, la manutenzione delle opere verrà posta a carico dello stesso e verranno svincolate le garanzie fideiussorie. Si provvederà altresì alla consegna delle reti infrastrutturali alle Aziende che ne curano la gestione. Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa al soggetto attuatore un congruo termine, comunque non superiore a mesi 12, per l'adeguamento delle opere al progetto. Trascorso inutilmente il termine fissato, il responsabile del procedimento avvia l'iter procedurale per l'esecuzione dei lavori in via sostitutiva, incamerando la fideiussione posta a garanzia delle opere previste.

L'edificazione delle dotazioni territoriali prevista dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica dovrà essere ultimata entro 18/10/2023 (termine efficacia della convenzione originaria).

L'edificazione potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle dotazioni territoriali, fermo restando che le SCIA di conformità edilizia ed agibilità degli stessi dovranno essere presentate con le modalità di cui al successivo art. 9.

ARTICOLO 9

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.

Nel caso in cui le opere inerenti le dotazioni territoriali non siano state completate, la SCIA di Conformità edilizia ed agibilità inerente l'intervento edilizio 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 ai sensi del RUE vigente.

ARTICOLO 10

A garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle dotazioni territoriali di cui al permesso PG. 52519/07 rilasciato in data 08/09/2011 decaduto di validità, è stata depositata polizza fidejussoria rilasciata da ITAS MUTUA con sede a Trento Via Mantova n. 67 Agenzia di Mezzolombardo con sede in Via De Gasperi n. 38, in data 01.09.2011 n. D2/M09251586 per l'importo di 283.306,63 € (70% dell'importo complessivo di 340.438,05 € come previsto da deliberazione di C.C. PG 44020/10 in data 07.06.2010); detta garanzia, confermata con la presente attuazione, verrà liberata solo ad avvenuto collaudo favorevole delle opere stesse da parte dei competenti Uffici Tecnici Comunali, Enti ed Aziende interessate.

La fidejussione sopra citata è stata 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, con 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 originaria e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti. La fidejussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle dotazioni territoriali, sempre però subordinatamente al costo effettivo delle dotazioni territoriali residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

Il soggetto attuatore si obbliga ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore della fidejussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere stabiliti nella presente convenzione, 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.

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

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

ARTICOLO 11

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

A seguito dell'istanza di Variante presentata, viste le nuove superfici e relative destinazioni d'uso, sono stati ridefiniti gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria relativi:

Dest. Commerciale (6b)	Mq. 1.520	x €/mq. 56,24	= € 85.484,80
Dest. Direzionale (6f)	Mq. 820	x €/mq. 56,24	= € 46.116,80
Dest. Residenziale (4)	Mq. 820	x €/mq. 53,97	= € 44.255,40
	Totale		€ 175.857,00

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale PG 18498/98 al soggetto attuatore spetta il versamento della seguente quota: 175.857,00 € x 30% = € 52.757,10.

Oltre all'importo suddetto è dovuta altresì la monetizzazione di mq. 2.979,00 di standard per un totale di 207.423,22 € come di seguito riportato:

mq. 554	x 138,04 €	= 76.473,22 €
mq. 2.425	x 54,00 €	= 130.950,00 €

Totale 207.423,22 €

In conformità alla delibera di Giunta Comunale PG 52540/2004 al soggetto attuatore spetta il versamento della seguente quota: $207.423,22 \text{ €} \times 30\% = 62.226,96 \text{ €}$.

Complessivamente sono dovuti 114.984,06 € (52.757,10 € acconto U/2 pari al 30% di 175.857,00 € + 62.226,96 € acconto Monetizzazione).

La somma di 165.748,59 €, corrispondente al 30% del totale dell'importo originario relativo agli oneri di urbanizzazione e del totale della monetizzazione di mq. 3.199,00 di standard, è stata versata dal soggetto attuatore, presso la tesoreria Comunale, come da ordine di bonifico n. 00002024176 della Banca "Crediveneto Credito Cooperativo" Filiale di Merlara in data 15/10/2010 CRO. 00020906108.

Rispetto a quanto determinato in precedenza e corrisposto, vi è una diminuzione di quanto dovuto come acconto del 30% (oneri e monetizzazione) di 50.764,53 € (165.748,59 € - 114.984,06 €). L'importo per complessivi 165.748,59 € (comprensivo della quota versata in eccedenza) verrà posto in detrazione sui contributi dovuti per il Permesso di Costruire che verrà presentato per l'intervento edilizio.

Si intende che il Permesso di Costruire dell'edificio sarà libero dalla 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 L.R. 15/2013 e smi, graverà sul titolare del Permesso di Costruire. Il Permesso di Costruire inerente l'intervento edilizio previsto dalla variante al piano particolareggiato non potrà essere presentato prima del rilascio del relativo permesso delle dotazioni territoriali.

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 potrà essere rilasciato il permesso di costruire relativo all'intervento edilizio prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, anteriormente alla scadenza, ai sensi di legge. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita.

ARTICOLO 12

In ogni atto di alienazione degli immobili situati nell'ambito del Piano in oggetto, che intervenga 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.

ARTICOLO 13

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

ARTICOLO 14

Gli atti, e gli elaborati, i grafici, sottoscritti dalle parti, allegati o richiamati nella presente convenzione, ne faranno parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 15

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

ARTICOLO 16

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla LR. 20 del 24/03/2000, alla LR n. 15/2013 e smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

ARTICOLO 17

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

ARTICOLO 18

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 19

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 procedere, con le modalità sopra riportate, con la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree (verde pubblico e percorsi), distinte al Catasto Fabbricati di Ferrara al foglio 160 mapp. 2338 sub.1 (ex mapp.2338 – come da variazione per costituzione del 04/11/2017 prot. n. FE0068942) di mq.147, mapp.2339 di mq.190 (come da variazione per divisione del 18.9.2015 prot.FE0114809) e mapp.2354 di mq.58 (come da variazione per costituzione del 04/11/2017 prot. n. FE0068943) e così per complessivi 395 mq, precisandosi che dette aree sono altresì distinte nel Catasto Terreni di cui alla Partita Speciale 1 coi mappali 2338 di mq.147 - 2339 di mq.190 et 2354 di mq. 58 – enti urbani senza redditi;

di non modificare quant'altro contenuto nella delibera G.C. n. 513 PG 124506 del 17/10/2017 e successive determinate dirigenziali del Servizio Pianificazione n. 2485 PG 135577 del 08/11/2017, n. 2601 PG 140413 del 17/11/2017;

di dare atto che il soggetto attuatore dovrà rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 60 giorni dall'esecutività del presente atto, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione del progetto di attuazione della variante al PP stesso senza ulteriori provvedimenti;

di dare atto altresì che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, l'Arch. Paolo Perelli Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, l'arch. Davide Tumiatì 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 immediatamente eseguibile la presente delibera ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.lgs n. 267/2000, con il voto favorevole espresso da tutti i presenti alla seduta.

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
ORNELLA CAVALLARI

Settore Affari Generali

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 19 dicembre 2017 n. GC-2017-691 – Prot. Generale n. PG-2017-156687 e avente oggetto MODIFICA SCHEMA DI CONVENZIONE APPROVATO CON DELIBERA G.C. PG 124506 DEL 17/10/2017 INERENTE L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA ZONA A4 VIA DARSENA PG 48934 del 22/09/2003, APPROVATA CON DELIBERA DI G.C. N. 671 PG 139836 DEL 06/12/2016 PRESENTATO DALLA SOC. LA DARSENA S.R.L.

esecutivo il 19/12/2017

E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 20-DIC-17 al 03-GEN-18

Ferrara, 20/12/2017

**L'addetto alla pubblicazione
Aldo Rizzoni**