

ACCORDO AI SENSI ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA COMUNE DI FERRARA E I SIGG. PIER LUIGI FEGGI E LUCIANO FEGGI DISCIPLINANTE L'ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO E LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLA VIABILITÀ PRIVATA DI DISTRIBUZIONE AI LOTTI FONDIARI PROPEDEUTICHE ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI, IN VIA CIRO CONTINI, DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG.20373/2018 PR.414/2018 DEL 12/02/2018, 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 PG. 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 26/10/2016 PG. 121574/2016 – PR. 3359/2016 i Sigg. Pier Luigi Feggi e Luciano Feggi hanno presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia domanda di Valutazione preventiva sulla ammissibilità dell'intervento residenziale nell'area definita della via Ciro Contini e via Pioppa; Valutazione rilasciata in data 09/02/2017 PG 16296;

che il rilascio di Permesso di Costruire degli edifici residenziali da realizzarsi nell'area definita della via Ciro Contini e via Pioppa, sono subordinati all'asservimento dell'area per le dotazioni territoriali previste al loro servizio, alla presentazione della relativa garanzia fideiussoria e all'inizio dei lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali medesime ai sensi dell'art.85 del RUE vigente;

che in data 12/02/2018 i Sigg. Pier Luigi Feggi nato a Torri del Benaco (VR) il 25/02/1945, residente a Ferrara in via Borgo Punta, 50, CF. FGGPLG45B25L287Z in qualità di proprietario e in forza del mandato nell'ambito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mistri sottoscritta il 21/05/2018 Repertorio n.42460, raccolta n.17306, registrata a Ferrara il 30/05/2018 n.2724 1T, trascritta il 30/05/2018 Part.6068 Gen.8780 conferitogli da Luca Garbellini nato a Ferrara il 15/08/1958, residente a Ferrara in via dei Noccioli, 15 CF. GRBLCU58M15D548E e Luciano Feggi nato a Copparo (FE) il 06/12/1948, residente a Ferrara in via Mario Poledrelli, 1/B, CF. FGGLCN48T06C980L in qualità di proprietario (d'ora in poi Soggetti attuatori) hanno presentato istanza di Permesso di Costruire PG. 20373, PR. 414 per la realizzazione di dette opere inerenti le dotazioni territoriali propedeutiche ai futuri interventi residenziali in area di proprietà sita in via Ciro Contini identificata catastalmente al Fg. 164 mapp.1209 oltre che sulla stessa via privata di *“uso pubblico”* così classificata con PG.42202/2015 del 29/04/2015 del Servizio Infrastrutture e Mobilità del Comune di Ferrara;

che i Soggetti attuatori con la medesima istanza di cui sopra (PG. 20373, PR. 414 del 12/02/2018) propongono la realizzazione della viabilità privata di distribuzione ai lotti fondiari del comparto residenziale, identificata catastalmente al Fg.164 mapp. 1196-1202-1204-1211-727, in continuità

con la viabilità da asservire all'uso pubblico;

che detta istanza depositata agli atti, è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica di asseverazione (vistata UO PUA 12/02/2018);
- Relazione Tecnica-Descrittiva (vistata UO PUA 19/04/2018);
- Planimetria catastale (vistata UO PUA 12/02/2018);
- Documentazione Fotografica (vistata UO PUA 12/02/2018);
- Tav. 1 – Opere di Urbanizzazione (vistata UO PUA 13/09/2018);
- Tav. 2 – Opere di Urbanizzazione (vistata UO PUA 13/09/2018);
- Computo Metrico – Opere di urbanizzazione (vistata UO PUA 19/04/2018);
- Relazione Geologica (vistata UO PUA 12/02/2018);
- Progetto per l'illuminazione del parcheggio privato ad uso pubblico in via Contini a Ferrara: Tav.1 – Lay-Out Impianto di Illuminazione (vistata UO PUA 19/04/2018);
- Progetto per l'illuminazione del parcheggio privato ad uso pubblico in via Contini a Ferrara: Relazione Tecnica (vistata UO PUA 19/04/2018);
- Progetto per l'illuminazione del parcheggio privato ad uso pubblico in via Contini a Ferrara: Calcoli illuminotecnici (vistata UO PUA 19/04/2018);
- Progetto per l'illuminazione del parcheggio privato ad uso pubblico in via Contini a Ferrara: Computo Metrico Estimativo (vistata UO PUA 19/04/2018).

Il **PSC** vigente classifica l'area nel modo seguente:

Territori: Urbanizzato;

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

Posizione Prima Corona;

Ambiti: 7 AUC ambiti urbani consolidati;

Aree a rischio allagamento;

Struttura insediativa: Malborghetto B, Pontegradella, Focomorto, Boara;

Oneri di Urbanizzazione: valore 100;

Monetizzazione standard: Tipologia: 2 - euro/mq: 54;

Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie;

il **RUE** vigente classifica l'area nel modo seguente:

Usi: Res insediamenti prevalentemente residenziali–nta art. 105-1.2 - Q: 35 - Rv: 20 – If: 0,5– H: 3;

Zona Tampone Unesco nta art. 107-2.2;

Densità edilizia: Aree a media densità – nta art. 102-1.4 Q: 35 Rv: 20If: 0,5 H: 3;

Aree a rischio allagamento

Perimetri centri abitati: Malborghetto B, Pontegradella, Focomorto, Boara;

Verde privato urbano nta art. 120-5;

Monetizzazione: Classe 2;

Altezza degli edifici: 3 piani – nta art. 101-1.4 Q: 35 Rv: 20 If: 0,5 H: 3;

Rapporti di copert. e di verde: Aree del centro urbano e prima corona – nta art. 100-1.2 Q: 35 Rv: 20 If: 0,5 H: 3;

Classi acustiche: stato di fatto – classe 2;

che la SU prevista con i futuri interventi residenziali, da realizzarsi con singoli interventi, è complessivamente pari a circa 1.000,00 mq, pertanto sulla base dell'art. 81 del RUE vigente le dotazioni territoriali dovute, una volta completati tutti i singoli interventi risulteranno complessivamente 1.150,00 mq, di cui 150,00 mq di parcheggi pubblici e 1.000,00 mq di attrezzature e spazi collettivi;

che il progetto delle dotazioni territoriali, in linea con il progetto presentato di cui all'istanza di valutazione preventiva PG. 121574 - PR. 1387 del 26/10/2016, prevede la localizzazione dei parcheggi pubblici (4 stalli), il relativo spazio di manovra, aree verdi di corredo stradale, la viabilità di accesso ai lotti edificabili e il raccordo pedonale e carrabile con l'esistente via Ciro Contini, opere funzionali per raccordare in sicurezza il nuovo intervento residenziale;

che l'area che sarà oggetto di asservimento all'uso pubblico, distinta catastalmente al Fg. 164 mapp.1209, ha una superficie totale pari a 342,00 mq, di cui 100,40 mq di dotazioni territoriali destinate a parcheggi, 192,65 mq di viabilità e 48,95 mq di verde di corredo stradale;

che la quota minima di parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. 81 del RUE vigente, è in parte soddisfatta dalla quantità reperita nell'area di intervento; la superficie residua pari a 49,60 mq sarà invece monetizzata al pari della quota inerente le attrezzature e gli spazi collettivi quantificata in complessivi 1.000,00 mq ai sensi dell'art. 88 del RUE vigente. E' pertanto prevista una monetizzazione totale di 56.678,40 € (parcheggi 2.678,40 € e attrezzature e spazi collettivi 54.000,00 €), ai sensi della Delibera GC. 149 del 28/03/2017 che sarà versata in rapporto alla SU dei singoli interventi residenziali prima del rilascio dei relativi permessi di costruire fermo restando che la monetizzazione residua inerente i parcheggi si inizierà a versare nel momento in cui la quantità di quelli realizzati non sarà più sufficiente a soddisfare la quota richiesta come da RUE;

che in data 16/03/2018 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, nella stessa sede sono state concordate collegialmente modifiche/integrazioni alla proposta progettuale;

che in sede di Conferenza Simultanea del 18/05/2018 sono stati resi i seguenti pareri come si evince dal relativo verbale:

Servizio Mobilità con nota del 29/05/2018 NP.1764 del 07/06/2018 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

HERA spa con nota PG.61980 del 17/05/2018 e con nota PG.34503 del 13/03/2018 ha espresso parere favorevole con condizioni;

E-Distribuzione spa con nota PG.61512 del 17/05/2018 ha espresso parere favorevole;

Ufficio Pubblica Illuminazione con nota del 15/05/2018 NP. 1562 del 22/05/2018 ha espresso parere favorevole.

in data 23/07/2018 con PG.91863 è pervenuto il parere di HERA spa inerente lo scarico dei reflui domestici;

che i Servizi Comunali e gli Enti competenti hanno quantificato l'importo da garantire con polizza fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo di € 16.350,54 (sedicimilatrecentocinquanta/54), a garanzia della perfetta esecuzione delle opere, nella misura del 70% dell'importo totale di € 23.357,91 (ventitremilatrecentocinquantesette/91);

che in data 15/10/2018 è pervenuto, per posta elettronica, l'assenso dei sigg. Pier Luigi Feggi e Luciano Feggi in merito ai contenuti dello schema del presente Accordo inviato in data 09/10/2018;

Visto lo schema dell'Accordo ai sensi art. 11 L. 241/90 all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione;

VISTI il verbale della Conferenza dei Servizi Simultanea del 18/05/2018 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 i Sigg. Pier Luigi Feggi in qualità di proprietario e in forza di mandato nell'ambito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mistri sottoscritta il 21/05/2018 Repertorio n.42460, raccolta n.17306, registrata a Ferrara il 30/05/2018 n.2724 1T, trascritta il 30/05/2018 Part.6068 Gen.8780 conferitogli da Luca Garbellini e Luciano Feggi in qualità di proprietario, disciplinante l'asservimento perpetuo all'uso pubblico a titolo gratuito e le modalità di esecuzione delle dotazioni territoriali e della viabilità privata di distribuzione ai lotti fondiari propedeutiche alla realizzazione di edifici residenziali in via Ciro Contini, di cui all'istanza di permesso di costruire PG. 20373/2018, PR. 414/2018 del 12/02/2018, ai sensi dell'art. 11 comma 4 del vigente RUE;

di dare atto che la quota minima di parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. 81 del RUE vigente, è in parte soddisfatta dalla quantità reperita nell'area di intervento; la superficie residua pari a 49,60 mq sarà invece monetizzata al pari della quota inerente le attrezzature e gli spazi collettivi quantificata in complessivi 1.000,00 mq ai sensi dell'art. 88 del RUE vigente. E' pertanto prevista una monetizzazione totale di 56.678,40 € (parcheggi 2.678,40 € e attrezzature e spazi collettivi 54.000,00 €), ai sensi della Delibera GC. 149 del 28/03/2017 che sarà versata in rapporto alla SU dei singoli interventi residenziali prima del rilascio dei relativi permessi di costruire fermo restando che la monetizzazione residua inerente i parcheggi si inizierà a versare nel momento in cui la quantità di quelli realizzati non sarà più sufficiente a soddisfare la quota richiesta come da RUE;

di dare atto che sono a totale carico dei Sigg. Feggi Pier Luigi e Feggi Luciano le spese del presente atto, ed ogni altra spesa inerente e dipendente comprese quelle di registrazione e trascrizione;

di dare atto che il rilascio del Permesso di Costruire presentato dai Sigg. Pier Luigi Feggi e Luciano Feggi in data 12/02/2018 PG. 20373, PR. 414, 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 prima della sottoscrizione dell'Accordo l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire d'ufficio, in tempi compatibili con la sottoscrizione dell'Accordo stesso, la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. n.159/2011 e smi;

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 Tumiati 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 ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO COMUNALE
ORNELLA CAVALLARI

ACCORDO AI SENSI ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA COMUNE DI FERRARA E I SIGG. PIER LUIGI FEGGI E LUCIANO FEGGI DISCIPLINANTE L'ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO E LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLA VIABILITÀ PRIVATA DI DISTRIBUZIONE AI LOTTI FONDIARI PROPEDEUTICHE ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI, IN VIA CIRO CONTINI, DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG.20373/2018 PR.414/2018 DEL 12/02/2018, 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....., 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

i Sigg. **Pier Luigi Feggi** nato a Torri del Benaco (VR) il 25/02/1945, residente a Ferrara in via Borgo Punta, 50, CF. FGGPLG45B25L287Z, in qualità di proprietario e in forza di mandato nell'ambito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mistri sottoscritta il 21/05/2018 Repertorio n.42460, raccolta n.17306, registrata a Ferrara il 30/05/2018 n.2724 1T, trascritta il 30/05/2018 Part.6068 Gen.8780 conferitogli dal Sig. Luca Garbellini nato a Ferrara il 15/08/1958, residente a Ferrara in via dei Noccioli, 15 CF. GRBLCU58M15D548E,

e

Luciano Feggi nato a Copparo (FE) il 06/12/1948, residente a Ferrara in via Mario Poledrelli, 1/B, CF. FGGLCN48T06C980L, in qualità di proprietario,
(d'ora in poi "Soggetti attuatori")

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".

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";

il Consiglio Comunale con deliberazione PG. 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;

in data 26/10/2016 PG. 121574/2016 – PR. 3359/2016 i Soggetti attuatori hanno presentato allo Sportello Unico per l'Edilizia domanda di Valutazione preventiva sulla ammissibilità dell'intervento residenziale nell'area definita delle via Ciro Contini e via Pioppa; Valutazione rilasciata in data 09/02/2017 PG 16296;

il rilascio di Permesso di Costruire degli edifici residenziali da realizzarsi nell'area definita delle via
Ciro Contini e via Pioppa, sono subordinati all'asservimento dell'area per le dotazioni territoriali
previste al loro servizio, alla presentazione della relativa garanzia fideiussoria e all'inizio dei lavori
per la realizzazione delle dotazioni territoriali medesime ai sensi dell'art.85 del RUE vigente;

i Soggetti attuatori in data 12/02/2018 hanno presentato istanza di Permesso di Costruire PG.
20373, PR. 414 per la realizzazione di dette opere inerenti le dotazioni territoriali propedeutiche ai
futuri interventi residenziali in area di proprietà sita in via *Ciro Contini* identificata al Fg. 164
mapp.1209 oltre che sulla stessa via privata di "uso pubblico" così classificata con PG.42202/2015
del 29/04/2015 del Servizio Infrastrutture e Mobilità del Comune di Ferrara;

i Soggetti attuatori con la medesima istanza di cui sopra (PG. 20373, PR. 414 del 12/02/2018)
propongono la realizzazione della viabilità privata di distribuzione ai lotti fondiari del comparto
residenziale, identificata catastalmente al Fg.164 mapp. 1196-1202-1204-1211-727, in continuità
con la viabilità da asservire all'uso pubblico;

detta istanza depositata agli atti, è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica di asseverazione (vistata UO PUA 12/02/2018);
- Relazione Tecnica-Descrittiva (vistata UO PUA 19/04/2018);
- Planimetria catastale (vistata UO PUA 12/02/2018);
- Documentazione Fotografica (vistata UO PUA 12/02/2018);
- Tav. 1 – Opere di Urbanizzazione (vistata UO PUA 13/09/2018);
- Tav. 2 – Opere di Urbanizzazione (vistata UO PUA 13/09/2018);
- Computo Metrico – Opere di urbanizzazione (vistata UO PUA 19/04/2018);
- Relazione Geologica (vistata UO PUA 12/02/2018);
- Progetto per l'illuminazione del parcheggio privato ad uso pubblico in via Contini a Ferrara:
Tav.1 – Lay-Out Impianto di Illuminazione (vistata UO PUA 19/04/2018);
- Progetto per l'illuminazione del parcheggio privato ad uso pubblico in via Contini a Ferrara:
Relazione Tecnica (vistata UO PUA 19/04/2018);
- Progetto per l'illuminazione del parcheggio privato ad uso pubblico in via Contini a Ferrara:
Calcoli illuminotecnici (vistata UO PUA 19/04/2018);
- Progetto per l'illuminazione del parcheggio privato ad uso pubblico in via Contini a Ferrara:
Computo Metrico Estimativo (vistata UO PUA 19/04/2018).

Il PSC vigente classifica l'area nel modo seguente:

Territori: Urbanizzato;

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

Posizione Prima Corona;

Ambiti: 7 AUC ambiti urbani consolidati;

Aree a rischio allagamento;

Struttura insediativa: Malborghetto B, Pontegradella, Focomorto, Boara;

Oneri di Urbanizzazione: valore 100;

Monetizzazione standard: Tipologia: 2 - euro/mq: 54;

Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie;

il RUE vigente classifica l'area nel modo seguente:

Usi: Res insediamenti prevalentemente residenziali – nta art.105-1.2 - Q:35 - Rv:20 – If:0,5 – H:3;

Zona Tampone Unesco nta art. 107-2.2;

Densità edilizia: Aree a media densità - nta art. 102-1.4 Q: 35 Rv: 20 If: 0,5 H: 3_

Aree a rischio allagamento

Perimetri centri abitati: Malborghetto B, Pontegradella, Focomorto, Boara;

Verde privato urbano nta art. 120-5;

Monetizzazione: Classe 2;

Altezza degli edifici: 3 piani - nta art. 101-1.4 Q: 35 Rv: 20 If: 0,5 H: 3;

Rapporti di copert. e di verde: Aree del centro urbano e prima corona - nta art. 100-1.2 Q: 35 Rv: 20 If: 0,5 H: 3;

Classi acustiche: stato di fatto - classe 2;

la SU prevista con i futuri interventi residenziali, da realizzarsi con singoli interventi, è complessivamente pari a circa 1.000,00 mq, pertanto sulla base dell'art. 81 del RUE vigente le dotazioni territoriali dovute, una volta completati tutti i singoli interventi risulteranno complessivamente 1.150,00 mq, di cui 150,00 mq di parcheggi pubblici e 1.000,00 mq di attrezzature e spazi collettivi;

il progetto delle dotazioni territoriali, in linea con il progetto presentato di cui all'istanza di valutazione preventiva PG. 121574 - PR. 1387 del 26/10/2016, prevede la localizzazione dei parcheggi pubblici (4 stalli), il relativo spazio di manovra, aree verdi di corredo stradale, la viabilità di accesso ai lotti edificabili e il raccordo pedonale e carrabile con l'esistente via Ciro Contini, opere funzionali per raccordare in sicurezza il nuovo intervento residenziale;

l'area che sarà oggetto di asservimento all'uso pubblico, distinta catastalmente al Fg. 164 mapp.1209, ha una superficie totale pari a 342,00 mq, di cui 100,40 mq di dotazioni territoriali destinate a parcheggi, 192,65 mq di viabilità e 48,95 mq di verde di corredo stradale;

la quota minima di parcheggi pubblici, ai sensi dell'art. 81 del RUE vigente, è in parte soddisfatta dalla quantità reperita nell'area di intervento; la superficie residua pari a 49,60 mq sarà invece monetizzata al pari della quota inerente le attrezzature e gli spazi collettivi quantificata in complessivi 1.000,00 mq ai sensi dell'art. 88 del RUE vigente. E' pertanto prevista una monetizzazione totale di 56.678,40 € (parcheggi 2.678,40 € e attrezzature e spazi collettivi 54.000,00 €), ai sensi della Delibera GC. 149 del 28/03/2017 che sarà versata in rapporto alla SU dei singoli interventi residenziali prima del rilascio dei relativi permessi di costruire fermo restando che la monetizzazione residua inerente i parcheggi si inizierà a versare nel momento in cui la quantità di quelli realizzati non sarà più sufficiente a soddisfare la quota richiesta come da RUE;

in data 18/05/2018 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, nella stessa sede sono state concordate collegialmente modifiche/integrazioni alla proposta progettuale;

in sede di Conferenza Simultanea del 18/05/2018 sono stati resi i seguenti pareri come si evince dal relativo Verbale:

Servizio Mobilità con nota del 29/05/2018 NP.1764 del 07/06/2018 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

HERA spa con nota PG.61980 del 17/05/2018 e con nota PG.34503 del 13/03/2018 ha espresso parere favorevole con condizioni;

E-Distribuzione spa con nota PG.61512 del 17/05/2018 ha espresso parere favorevole;

Ufficio Pubblica Illuminazione con nota del 15/05/2018 NP. 1562 del 22/05/2018 ha espresso parere favorevole.

in data 23/07/2018 con PG.91863 è pervenuto il parere di HERA spa inerente lo scarico dei reflui domestici;

VISTI il verbale della Conferenza dei Servizi Simultanea del 18/05/2018 e i pareri degli Enti e Servizi sopra citati depositati agli atti del Servizio Pianificazione;

VISTA la delibera di G.C. PG del 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, approvato con delibera di G.C. n. PG del , è parte integrante del Permesso di Costruire presentato dai soggetti attuatori in data 12/02/2018 PG. 20373, PR. 414 per la realizzazione delle dotazioni territoriali oltre che la realizzazione della viabilità privata di distribuzione ai lotti fondiari, opere propedeutiche alla costruzione di edifici residenziali, in area sita in via Ciro Contini, classificata dal RUE vigente "insediamenti prevalentemente residenziali", di proprietà dei Sigg. Pier Luigi Feggi, Luca Garbellini (mandato conferito a Pier Luigi Feggi nell'ambito dell'atto di compravendita a rogito Notaio Alessandro Mistri sottoscritta il 21/05/2018 Repertorio n.42460, raccolta n.17306, registrata a Ferrara il 30/05/2018 n.2724 1T, trascritta il 30/05/2018 Part.6068 Gen.8780) e Luciano Feggi, contraddistinta al catastalmente nel Comune di Ferrara al Fg.164 mapp.1209 per complessivi 342,00 mq (parcheggio, viabilità e verde di corredo stradale) oltre che sull'area contraddistinta al catastalmente nel Comune di Ferrara al Fg.164 mapp. 1196-1202-1204-1211-727 per complessivi 256,00 mq (viabilità privata di distribuzione ai lotti fondiari) confinante:

- a nord con strada privata di uso pubblico;
- a sud con ragioni
- a ovest con ragioni
- a est con ragioni

Oltre che alla realizzazione, su area stradale privata di uso pubblico (22,00 mq), marciapiede e raccordo alla via Ciro Contini, intervento funzionale per raccordare la viabilità esistente al nuovo intervento residenziale.

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

ART. 3 - IMPEGNO DEI SOGGETTI ATTUATORI

I Soggetti attuatori si obbligano, in conformità all'art.16, comma 2-bis, del D.P.R. n.380/2001 e dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche, trattandosi di opere di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, di cui all'art.36, comma 4, del D.Lgs.n. 50/2016 e smi ("Contratti sotto soglia"), e come emerge dal Computo Metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato alla richiesta di Permesso di Costruire, a realizzare direttamente, tutte le opere inerenti le dotazioni territoriali per l'urbanizzazione dell'insediamento funzionali all'intervento edilizio, a loro totale cura e spese, fermo restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al Comune, attraverso gli uffici competenti per materia.

I Soggetti attuatori si obbligano pertanto, per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune, a realizzare le opere inerenti le dotazioni territoriali nonché tutte quelle funzionalmente necessarie di cui in premessa, nelle aree contraddistinte catastalmente nel Comune di Ferrara al Fg.164 mapp.1209 (parcheggio, viabilità, verde di corredo stradale) e Fg.164 mapp. 1196-1202-1204-1211-727 (viabilità privata di distribuzione ai lotti fondiari) oltre che su quelle di uso pubblico, al fine di attuare gli interventi edilizi per la realizzazione di edifici residenziali in via Ciro Contini, in conformità dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi allegati all'istanza di Permesso di Costruire, PG. 20373, PR. 414 del 12/02/2018.

ARTICOLO 4 - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI 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 i Soggetti attuatori, rilevino il superamento o il pericolo concreto e attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) dovrà 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.

I Soggetti attuatori sono obbligati ad osservare tutte le prescrizioni impartite dall'Amministrazione ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata.

Resta comunque in facoltà dell'Amministrazione Comunale, anche nell'ambito delle proprie attività istituzionali di cui alla normativa sul diritto d'accesso all'informazione ambientale, assicurare un'adeguata informazione in merito all'eventuale situazione di contaminazione del sito interessato.

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 delle concentrazione 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.

L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico dei Soggetti attuatori comporterà la risoluzione del presente Accordo, fermo restando il permanere in capo ai Soggetti attuatori degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

ARTICOLO 5 – ASSERVIMENTO DELL'AREA

I Soggetti attuatori si obbligano per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad asservire in perpetuo all'uso pubblico le aree destinate a parcheggio, verde di corredo stradale e viabilità così come individuate nel presente articolo e nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 ed in particolare:

- parcheggi	100,40 mq
- verde di corredo stradale	48,95 mq
- viabilità	<u>192,65 mq</u>

Totale area da asservire in perpetuo all'uso pubblico **342,00 mq**

Le suddette aree dovranno essere asservite prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse, compresa la viabilità privata di distribuzione ai lotti fondiari, pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione.

Nell'atto notarile di asservimento all'uso pubblico l'immobile dovrà essere individuato e descritto con il corrispondente dato catastale e con il catastino di frazionamento che andrà allegato all'atto medesimo.

Le parti stabiliscono che la manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione delle opere realizzate sull'area oggetto di asservimento all'uso pubblico (parcheggio pubblico, viabilità e verde di corredo stradale), resterà in capo dei Soggetti attuatori secondo quanto disciplinato al successivo art. 8, attribuendo ad esso tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree.

ARTICOLO 6 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

I Soggetti attuatori si obbligano per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad iniziare i lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali compresa la viabilità privata di distribuzione ai lotti fondiari, 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 dotazioni territoriali, compresa la viabilità privata di distribuzione ai lotti fondiari, deve essere comunicata dai Soggetti attuatori 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 quello dell'intervento edilizio. A tal fine, non potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio prima del rilascio del Permesso di Costruire per le dotazioni territoriali, oggetto del presente accordo.

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

I Soggetti attuatori si impegnano per loro e per gli aventi causa a realizzare le opere inerenti le dotazioni territoriali, compresa la viabilità privata di distribuzione ai lotti fondiari, in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici ed amministrativi di cui al precedente art. 2. Ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. n. 15/2013 e s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, gli stessi Soggetti attuatori si impegnano per loro e per gli 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 gli 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, nell'esecuzione dei lavori, tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse.

I Soggetti attuatori o gli aventi causa sono tenuti all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici.

Il Comune rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra i Soggetti attuatori e i loro appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

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

I Soggetti attuatori si obbligano, per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire nei contratti con le imprese esecutrici delle dotazioni territoriali, di cui al presente accordo, 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, saranno 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

I tecnici del Comune avranno potestà di accedere in qualunque momento al cantiere, al fine di verificare lo stato di avanzamento e la qualità delle opere. I Soggetti attuatori avranno l'obbligo di comunicare al Comune, con preavviso di almeno 15 giorni, l'esecuzione delle pavimentazioni.

A completamento delle opere entro i termini previsti dal Permesso di Costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, compresa la viabilità privata di distribuzione ai lotti fondiari, sarà cura dei Soggetti attuatori o degli aventi causa trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori ai sensi della normativa vigente al momento della stessa *comunicazione*. I collaudi statici e funzionali e amministrativo se dovuto, sono effettuati anche in corso d'opera, dal collaudatore nominato dal Comune a cura e spese dei Soggetti attuatori, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti.

Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa ai Soggetti attuatori o agli 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, incamerando la fideiussione posta a garanzia delle opere previste.

A seguito dell'avvenuto collaudo verrà svincolata la fideiussione prestata a garanzia delle sole dotazioni territoriali (come da successivo art. 9) e la manutenzione delle opere rimarrà posta a carico dei Soggetti attuatori, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti.

I soggetti attuatori si obbligano, per se e per i propri aventi causa, a presentare, per la sola viabilità privata di distribuzione ai lotti fondiari, la Segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità ai sensi del RUE, prima della presentazione della SCIA di conformità edilizia e agibilità inerenti gli interventi edilizi.

Nel caso in cui le opere inerenti le dotazioni territoriali le SCIA di conformità edilizia e agibilità inerenti gli interventi edilizi dovranno essere accompagnate 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 ai sensi di legge, 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 opere inerenti le sole dotazioni territoriali, costituiranno a favore del Comune di Ferrara, prima del rilascio del permesso di costruire per le dotazioni territoriali una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo di € 16.350,54 (sedecimilatrecentocinquanta/54), pari al 70% del costo presunto delle opere medesime come quantificato dagli Enti e Servizi competenti quantificato in € 23.357,91 (ventitremilatrecentocinquantesette/91). 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 dalla convenzione e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.

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

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 nella presente convenzione e nel relativo Permesso di Costruire per le dotazioni territoriali, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto definitivo ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori. A tal fine e sin da ora, 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. 9 e salva la risarcibilità di ogni maggior danno, i Soggetti attuatori saranno in ogni caso assoggettati al pagamento delle seguenti penali, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- mancato rispetto della tempistica prevista per l'ultimazione dei lavori ai sensi dell'art. 6 (fatta salva la possibilità di proroga ai sensi di legge 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.

Le penali sono computate e articolate come di seguito:

- € 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione delle opere e comunque fino a un massimo del 5% (cinque percento) del valore complessivo delle stesse;
- 20% (venti percento) del valore complessivo delle opere 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 – EFFICACIA ACCORDO

Le parti concordano che l'efficacia del presente accordo è di anni 5 (cinque) a far data dalla sua sottoscrizione.

ARTICOLO 12 - SPESE

Ogni spesa relativa al presente atto ed ogni altra incombenza fiscale, se ed in quanto dovuta, sono a totale carico dei Soggetti attuatori o loro aventi causa.

ARTICOLO 13 - 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 L.R. n. 15/2013 e s.m.i., alla L.R. 24 del 21/12/2017, nonché alle Norme di Attuazione del PSC, del RUE e del POC approvato del Comune di Ferrara.

ARTICOLO 14 - 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 15 - PROTEZIONE DATI PERSONALI

Le parti consentono ed autorizzano, anche per le finalità previste dalla normativa in materia antiriciclaggio, l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini inerenti e conseguenti alla

presente convenzione, nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge.

Per il COMUNE DI FERRARA

Per i SOGGETTI ATTUATORI
