

APPROVAZIONE ACCORDO AI SENSI ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA COMUNE DI FERRARA E LA SOC. LAFFI GIORGIO & C. S.p.A. DISCIPLINANTE LA CESSIONE E LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI IN ATTUAZIONE ALL'ACCORDO POC "22ASPCN-01 – AMBITO SPECIALIZZATO PER NUOVI INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA DI SAN BARTOLOMEO, SPINAZZINO", DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE P.G.58345/19 P.R.1256/19 DEL 09/05/2019.

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".

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 31/03/2014 è stato sottoscritto, tra la Soc. Laffi Giorgio & C. S.p.A. ed il Comune di Ferrara, l'Accordo a norma dell'ex art. 11 L.241/1990 relativo al Comparto "Ampliamento insediamento produttivo in S. Bartolomeo";

come definito nella scheda POC di cui al suddetto Accordo "22ASPCN-01 – Ambito specializzato per nuovi insediamenti per attività produttive della struttura insediativa di San Bartolomeo, Spinazzino", il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione della vasca di laminazione delle acque meteoriche e la sistemazione a verde pubblico della restante area per attrezzature e spazi collettivi, è condizione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio;

l'art. 6 comma 11. dell'Accordo, sottoscritto in data 31/03/2014, prevede che "Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al rilascio del titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente";

l'obiettivo della scheda di comparto 22ASPCN-01, prevede l'ampliamento della struttura produttiva esistente per la lavorazione dei prodotti ortofrutticoli a san Bartolomeo in Bosco;

il Presidente del Consiglio di Amministrazione della Soc. Laffi Giorgio & C. S.p.A., in data 09/05/2019 ha presentato istanza di Permesso di Costruire P.G.58345/19 P.R.1256/19 relativo all'area identificata catastalmente al Foglio 338, mappali 1036, 1035/parte, 1184/parte e 1265/parte, di proprietà della stessa Società per la realizzazione delle dotazioni territoriali quali la vasca di laminazione delle acque meteoriche e la sistemazione a verde pubblico della restante area per attrezzature e spazi collettivi, opere propedeutiche all'ampliamento della struttura

produttiva esistente per la lavorazione di prodotti ortofrutticoli sita in via Masi a San Bartolomeo in Bosco;

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

- Relazione tecnica di asseverazione;
- Relazione Tecnica, Documentazione Fotografica, Documentazione catastale, Computo metrico estimativo;
- Tav. 1 – Inquadramento urbanistico;
- Tav. 2bis – Vasca Laminazione – rilievo altimetrico – sezioni - vistata UO PUA il 21/05/2019
- Tav. 3bis – Verde Pubblico – area attrezzature e spazi collettivi - UO PUA il 21/05/2019
- Tav. 3 – Proposta area accesso e recinzione - vistata UO PUA il 21/05/2019

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

Sistemi: Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema aree agricole del forese art. 10.2;

Ambiti: San Bartolomeo, Spinazzino;

Strutture insediative: 22ASPCN-01 – Ampliamento produttivo;

Aree a rischio allagamento;

Classi: Classe 5 ;

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

Trasformazioni: Aree a rischio allagamento art. NTA 118-4

Ridotta soggiacenza della falda freatica: art. NTA 118-6; parte del mappale 1184 e 1836 definiti al foglio 338

Comparto di attuazione 1 POC: 22ASPCN-01;

Rapporto di Copertura e di Verde: art. NTA 100-3;

Densità edilizia: art. NTA 102-3.5;

Altezza degli edifici: art. NTA 101-3;

Destinazione d'uso: art. NTA 105-3.3;

Aree a POC art. NTA 120-14;

Monetizzazione: classe 5;

l'area interessata dall'intervento ha un superficie totale di 3.846 mq.: su parte della quale 1.800 mq., verrà realizzata la vasca di laminazione delle acque meteoriche mentre la rimanente verrà sistemata a "verde". I parcheggi pubblici di uso pubblico, come da scheda POC, quantificati in 991 mq. saranno invece monetizzati;

il computo della suddetta monetizzazione è stato calcolato ai sensi della delibera di GC del 28/03/2017 n. 149 PG 35646 recante ad oggetto "Determinazione nuovi valori della monetizzazione degli standard pubblici";

l'importo così determinato, pari a 25.766,00 € (991 mq. x 26 €/mq.), dovrà essere corrisposto alla sottoscrizione del presente Accordo;

Considerato che:

in data 17/05/2019 presso il Comune di Ferrara si è tenuto il Tavolo Tecnico per l'istruttoria dell'istanza in oggetto i cui lavori si sono chiusi con determinazione favorevole; nei giorni precedenti e nell'ambito dello stesso tavolo tecnico sono stati acquisiti e resi i seguenti pareri come si evince dal relativo Verbale depositato agli atti del Servizio Pianificazione:

HERA con nota prot. 47926 e prot. 15860 del 14/05/2019 acquisita al PG 61005 del 15/05/2019 ha espresso parere favorevole condizionato;

Servizio Mobilità con nota del 15/05/2019 NP 1215 del 16/05/2019 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

Ufficio Urbanizzazioni con nota del 15/05/2019 NP 1218 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

Ufficio Verde ha espresso parere favorevole con prescrizioni (parere poi formalizzato con nota NP 1274 del 22.05.2019 contenente anche la quantificazione del costo per le opere di urbanizzazione. Consorzio di Bonifica parere del 15/05/2019 prot. 7629, acquisito al PG 61112 del 15/05/2019 parere favorevole condizionato;

che a seguito delle integrazioni presentate dal soggetto attuatore in data 21/05/2019, il Consorzio di Bonifica con nota del 22.05.2019 prot. 8117 ha espresso parere favorevole;

che l'importo da garantire con fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo € 30.259,60 (trentamila duecentocinquantanove/60), a garanzia della perfetta esecuzione delle opere, nella misura del 70% dell'importo totale di € 43.228,00 (quarantatremila duecentoventotto/00);

in data 22/05/2019 è stata inviata alla proprietà, per posta elettronica, la Bozza dell'Accordo ai sensi art. 11, e contemporaneamente si è provveduto all'inserimento nel sistema informatico della relativa delibera di approvazione, in tempo utile per l'apposizione delle firme dei dirigenti, dell'Ass.re, oltre ai pareri di regolarità tecnica e contabile;

VISTI il verbale del Tavolo Tecnico del 17/05/2019 e i pareri degli Enti e Servizi sopra citati depositati agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale – Progettazione;

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. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione;

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 la Soc. Laffi Giorgio & C. S.p.A., disciplinante la cessione a titolo gratuito e le modalità di esecuzione delle dotazioni territoriali propedeutiche all'intervento di ampliamento dell'esistente struttura produttiva per la lavorazione di prodotti ortofrutticoli sita in via Masi a San Bartolomeo in Bosco, di cui all'istanza di permesso di costruire P.G.58345/19 P.R.1256/19 del 09/05/2019;

di dare atto che sono a totale carico dalla Società Laffi Giorgio & C. S.p.A., 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 dalla Società Laffi Giorgio & C. S.p.A., in data 09/05/2019 P.G.58345/19 e P.R.1256/19, sarà subordinato all'avvenuta sottoscrizione in forma autentica dell'Accordo ex art. 11 L. 241/90 di cui al presente atto, alla presentazione di idonea fideiussione a garanzia della realizzazione delle dotazioni territoriali per un importo di € 30.259,60 (trentamila duecentonove/sessanta) ed al versamento dell'importo di € 25.766,00, (venticinquemilasettecentosessantasei) inerente la monetizzazione di 991 mq. di parcheggi di uso pubblico;

che l'importo di € 25.766,00 (venticinquemilasettecentosessantasei) riferito alla monetizzazione, dovrà essere introitato al Titolo 4° Entrate in conto capitale, Tipologia 500 altre entrate in conto

capitale, Categoria 1 Permesso di costruire, Capitolo 01470, Azione 253 Contributo di costruzione destinato alle spese di investimento;

di dare atto che il Ministero dell'Interno, in data 08/05/2019 ha rilasciato informazione antimafia alla Società Laffi Giorgio & C. S.p.A. (PR_BOUTG_Ingresso_0046290_20190508) ove si specifica che a carico della suddetta società e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs. 159/2011 non sussistono alla data odierna le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 dello stesso D. Lgs. né le situazioni di cui all'art. 84, comma 4, e dell'art. 91, comma 6, del medesimo D. Lgs.;

di dare atto che alla sottoscrizione dell'Accordo interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, il Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, il Capo Settore Pianificazione Territoriale;

di dare atto che ai sensi dell'art. 6 comma 11 dell'Accordo ex art. 11 L.241/1990 recante INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE – PENALI – CONSEGUENZE, sottoscritto in data 31/03/2014, qualora le aree di trasformazione (dotazioni territoriali ed edificio) al termine quinquennale di validità del I° POC (18/06/2019) non siano pervenute al rilascio dei relativi titoli abilitativi (di cui al punto successivo), ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente, esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati senza necessità di ulteriori specifici provvedimenti; in tal caso successivamente alla decorrenza di detto termine, in tali aree si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente;

di dare atto che il rilascio, da effettuarsi entro il termine perentorio del 18/06/2019, del Permesso di Costruire, presentato dalla Società Laffi Giorgio & C. S.p.A., in data 09/05/2019, per le dotazioni territoriali, è subordinato alla stipula notarile dell'Accordo di cui al presente atto ed è condizione necessaria per il rilascio del successivo Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio;

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 LA SOC. LAFFI GIORGIO & C. S.p.A. DISCIPLINANTE LA CESSIONE E LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI IN ATTUAZIONE ALL'ACCORDO POC "22ASPCN-01 – AMBITO SPECIALIZZATO PER NUOVI INSEDIAMENTI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA DI SAN BARTOLOMEO, SPINAZZINO", DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG.58345/19 PR.1256/19 DEL 09/05/2019.

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

la **Società Laffi Giorgio & C. S.p.A.** con sede in via Canali, 16 – 40127 Bologna P.IVA: 00301660379 rappresentata dal Sig. Laffi Vincenzo nato a Bologna il 22/12/1955 e residente a Bologna in via Fioravanti, 70 40129 Bologna C.F.: LFFVCN55T22A944E
(d'ora in poi "Soggetto attuatore")

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 31/03/2014 è stato sottoscritto, tra la Soc. Laffi Giorgio & C. S.p.A. ed il Comune di Ferrara, l'Accordo a norma dell'ex art. 11 L.241/1990 relativo al Comparto "Ampliamento insediamento produttivo in S. Bartolomeo";

come definito nella scheda POC di cui al suddetto Accordo "22ASPCN-01 – Ambito specializzato per nuovi insediamenti per attività produttive della struttura insediativa di San Bartolomeo, Spinazzino", il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione della vasca di laminazione delle acque meteoriche e la sistemazione a verde pubblico della restante area per attrezzature e

spazi collettivi, è condizione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio;

l'art. 6 comma 11. dell'Accordo, sottoscritto in data 31/03/2014, prevede che "Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al rilascio del titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente";

l'obiettivo della scheda di comparto 22ASPCN-01, prevede l'ampliamento della struttura produttiva esistente per la lavorazione dei prodotti ortofrutticoli a San Bartolomeo in Bosco;

il Presidente del Consiglio di Amministrazione della Soc. Laffi Giorgio & C. S.p.A., in data 09/05/2019 ha presentato istanza di Permesso di Costruire P.G.58345/19 P.R.1256/19 relativo all'area identificata catastalmente al Foglio 338, mappali 1036, 1035/parte, 1184/parte e 1265/parte, di proprietà della stessa Società per la realizzazione delle dotazioni territoriali quali la vasca di laminazione delle acque meteoriche e la sistemazione a verde pubblico della restante area per attrezzature e spazi collettivi, opere propedeutiche all'ampliamento della struttura produttiva esistente per la lavorazione di prodotti ortofrutticoli sita in via Masi a San Bartolomeo in Bosco;

detta istanza depositata agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale, è composta dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica di asseverazione;
- Relazione Tecnica, Documentazione Fotografica, Documentazione catastale, Computo metrico estimativo;
- Tav. 1 – Inquadramento urbanistico;
- Tav. 2bis – Vasca Laminazione – rilievo altimetrico – sezioni - vistata UO PUA il 21/05/2019
- Tav. 3bis – Verde Pubblico – area attrezzature e spazi collettivi - UO PUA il 21/05/2019
- Tav. 3 – Proposta area accesso e recinzione - vistata UO PUA il 21/05/2019

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

Sistemi: Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema aree agricole del forese art. 10.2;

Ambiti: San Bartolomeo, Spinazzino;

Strutture insediative: 22ASPCN-01 – Ampliamento produttivo;

Aree a rischio allagamento;

Classi: Classe 5 ;

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

Trasformazioni: Aree a rischio allagamento art. NTA 118-4

Ridotta soggiacenza della falda freatica: art. NTA 118-6; parte del mappale 1184 e 1836 definiti al foglio 338

Comparto di attuazione 1 POC: 22ASPCN-01;

Rapporto di Copertura e di Verde: art. NTA 100-3;

Densità edilizia: art. NTA 102-3.5;

Altezza degli edifici: art. NTA 101-3;

Destinazione d'uso: art. NTA 105-3.3;

Aree a POC art. NTA 120-14;

Monetizzazione: classe 5;

l'area interessata dall'intervento ha un superficie totale di 3.846 mq.: su parte della quale 1.800 mq., verrà realizzata la vasca di laminazione delle acque meteoriche mentre la rimanente verrà sistemata a "verde". I parcheggi pubblici di uso pubblico, quantificati in 991 mq., come da scheda POC, saranno invece monetizzati;

il computo della suddetta monetizzazione è calcolato ai sensi della delibera di GC del 28/03/2017 n. 149 PG 35646 recante ad oggetto "Determinazione nuovi valori della monetizzazione degli standard pubblici"; importo quantificato in € 25.766,00 (venticinquemilasettecentosessantasei) (991 mq. x 26 €/mq.);

il soggetto attuatore la Società Laffi Giorgio & C. S.p.A., prima del rilascio del permesso di costruire di cui trattasi dovrà prevedere al versamento dell'importo di € 25.766,00 (venticinquemilasettecentosessantasei), a titolo della monetizzazione di 991 mq. di parcheggi di uso pubblico; detto importo dovrà essere introitato al Titolo 4° Entrate in conto capitale, Tipologia 500 altre entrate in conto capitale, Categoria 1 Permesso di costruire, Capitolo 01470, Azione 253 Contributo di costruzione destinato alle spese di investimento;

Considerato che:

in data 17/05/2019 presso il Comune di Ferrara si è tenuto il Tavolo Tecnico per l'istruttoria dell'istanza in oggetto i cui lavori si sono chiusi con determinazione favorevole; nei giorni precedenti e nell'ambito dello stesso tavolo tecnico sono stati acquisiti e resi i seguenti pareri come si evince dal relativo Verbale depositato agli atti del Servizio Pianificazione:

HERA con nota prot. 47926 e prot. 15860 del 14/05/2019 acquisita al PG 61005 del 15/05/2019 ha espresso parere favorevole condizionato;

Servizio Mobilità con nota del 15/05/2019 NP 1215 del 16/05/2019 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

Ufficio Urbanizzazioni con nota del 15/05/2019 NP 1218 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;

Ufficio Verde ha espresso parere favorevole con prescrizioni (parere poi formalizzato con nota NP 1274 del 22.05.2019 contenente anche la quantificazione del costo per le opere di urbanizzazione;

Consorzio di Bonifica parere del 15/05/2019 prot. 7629, acquisito al PG 61112 del 15/05/2019 parere favorevole condizionato;

che a seguito delle integrazioni presentate dal soggetto attuatore in data 21/05/2019, il Consorzio di Bonifica con nota del 22.05.2019 prot. 8117 ha espresso parere favorevole;

che l'importo da garantire con fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo € 30.259,60 (trentamiladuecentocinquantanove/60), a garanzia della perfetta esecuzione delle opere, nella misura del 70% dell'importo totale di € 43.228,00 (quarantatremiladuecentoventotto/00);

che in data 22/05/2019 è stata inviata alla proprietà, per posta elettronica, la Bozza dell'Accordo ai sensi art. 11, e contemporaneamente si è provveduto all'inserimento nel sistema informatico della relativa delibera di approvazione, in tempo utile per l'apposizione delle firme dei dirigenti, dell'Ass.re, oltre ai pareri di regolarità tecnica e contabile;

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 dal Soggetto attuatore in data 09/05/2019 P.G.58345/19 P.R.1256/19 per la realizzazione delle dotazioni territoriali quali la vasca di laminazione delle acque meteoriche e la sistemazione a verde pubblico della restante area per attrezzature e spazi collettivi, opere propedeutiche all'ampliamento della struttura produttiva esistente per la lavorazione di prodotti ortofrutticoli sita in via Masi a San Bartolomeo in Bosco, contraddistinta catastalmente al Foglio, mappali, di proprietà della Soc. Laffi Giorgio & C. S.p.A. per complessivi e confinante:

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

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 DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il Soggetto attuatore si obbliga, 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"), come emerge dal Computo Metrico Estimativo delle dotazioni territoriali allegato alla richiesta di Permesso di Costruire e dai pareri degli Enti e Servizi competenti, a realizzare direttamente, tutte le opere inerenti le dotazioni territoriali funzionali per l'ampliamento della struttura produttiva esistente per la lavorazione di prodotti ortofrutticoli, a sua totale cura e spese, fermo restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al Comune, attraverso gli uffici competenti per materia.

Il Soggetto attuatore si obbliga pertanto, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune, a realizzare le opere di cui al precedente art. 2, in conformità dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi allegati all'istanza di Permesso di Costruire, P.G.58345/19 P.R.1256/19 del 09/05/2019.

Il Soggetto attuatore si obbliga altresì a realizzare, nell'ambito del permesso di costruire dell'edificio, (PG. 62403 del 16/05/2019) attualmente in fase istruttoria, un nuovo accesso carrabile sulla via Frasalda, (previo nulla osta della Provincia, ente proprietario della strada) limitrofo all'area oggetto d'intervento del permesso di costruire P.G.58345/19, asservendone all'uso pubblico il primo tratto (Foglio 338, map. 1265/parte), come graficizzato nella tav. 3 vistata UO PUA il 21/05/2019, al fine di rendere possibile l'accesso all'area verde ed alla vasca di laminazione dalla viabilità pubblica. Si tratta di dotazioni territoriali funzionali alla realizzazione dell'edificio di cui al PG. 62403 del 16/05/2019, che dopo il relativo collaudo verranno concesse in gestione allo stesso soggetto attuatore con le modalità di cui al successivo art. 8.

ARTICOLO 4 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE AI SENSI D. LGS. N.152 DEL 3 APRILE 2006 E S.M.I.

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 il Soggetto attuatore, rilevi 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.

Il Soggetto attuatore è obbligato 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 del Soggetto attuatore comporterà la risoluzione del presente accordo, fermo restando il permanere in capo al Soggetto attuatore degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

ARTICOLO 5 – CESSIONE DELL'AREA E ASSERVIMENTO

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a cedere le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi, distinte catastalmente Foglio 338, mappali 1036, 1035/parte, 1184/parte e 1265/parte, rispetto a quanto definito nella scheda POC "22ASPCN-01 – Ambito specializzato per nuovi insediamenti per attività produttive della struttura insediativa di San Bartolomeo, Spinazzino", così come individuate nel presente articolo e nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 di complessivi 3.846 mq. (attrezzature e spazi collettivi).

Le suddette aree da cedere, che 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, dovranno essere frazionate conformemente al progetto inerente il Permesso di Costruire e potranno essere cedute dopo la sottoscrizione del presente accordo e comunque inderogabilmente prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse, pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione.

Nell'atto notarile di cessione 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 concordano che le aree oggetto della suddetta cessione sono da intendersi, concesse in detenzione al soggetto attuatore, per il tempo necessario per la realizzazione delle dotazioni territoriali, e di tutte le opere funzionali all'intervento, a far data dall'inizio dei lavori senza necessità di redigere ulteriori atti, attribuendo ad esso tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere all'area, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, fino al termine della stessa concessione. Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso in detenzione per le responsabilità civili verso terzi.

Le parti convengono che la concessione in detenzione, cesserà al momento della sottoscrizione della concessione in gestione, che sarà disciplinata con apposito e separato atto a seguito del collaudo favorevole delle dotazioni territoriali, ai sensi dell'art. 87 del RUE vigente in quanto interagiscano con le proprietà private, rendendo difficile la loro manutenzione; pertanto la manutenzione ordinaria, straordinaria di tutte dotazioni territoriali resterà in capo al soggetto attuatore.

Le opere inerenti alle dotazioni territoriali realizzate, una volta collaudate in modo favorevole, accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile.

Congiuntamente alla cessione di cui al presente articolo, il Soggetto attuatore si obbliga altresì ad asservire all'uso pubblico, l'area indicata nell'elaborato tav. 3 vistato UO PUA 21/05/2019 di circa mq 200 (quantità da definirsi in fase di accatastamento), di cui al Foglio 338, map. 1265/parte al fine di rendere accessibile l'area verde e la vasca di laminazione anche dalla pubblica via Frasbalda.

ARTICOLO 6 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad iniziare i lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali, di cui al precedente art. 2, 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 deve essere comunicata dal Soggetto attuatore 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.

Il Soggetto attuatore si impegna per sé e per gli aventi causa a realizzare le opere inerenti le dotazioni territoriali, in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici ed amministrativi di cui al precedente art. 2. Ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. n. 15/2013 e s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, lo stesso Soggetto attuatore si impegna per sé 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.

Il Soggetto attuatore assume per sé 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.

Il Soggetto attuatore o i suoi aventi causa 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.

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

Il Soggetto attuatore si obbliga, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire nei contratti con le imprese esecutrici delle dotazioni territoriali, 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

A completamento delle opere entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, sarà cura del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori ai sensi della normativa vigente. 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 del soggetto attuatore, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti.

Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa al soggetto attuatore o ai suoi 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 garanzia fideiussoria e la manutenzione delle opere rimarrà posta a carico del Soggetto attuatore, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti.

La piantumazione delle aree a verde pubblico, 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 non potranno essere prese in carico ed il relativo collaudo non potrà essere effettuato, fermo restando che la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero biennio è a carico dei soggetti attuatori. 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.

Nel caso in cui le opere inerenti le dotazioni territoriali non siano state completate, le SCIA di conformità edilizia e agibilità inerenti l'interventi edilizi commerciali 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. A seguito del loro collaudo le dotazioni territoriali inerenti la vasca di laminazione ed il verde verranno concesse in gestione al soggetto attuatore o suoi aventi causa, il quale si impegna ad assumere l'onere della relativa manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti ai sensi dell'art. 87 del vigente RUE, precisando che la responsabilità civile verso terzi, deve intendersi a carico del soggetto attuatore, per i danni arrecati all'area e a terzi in relazione al mancato rispetto degli oneri manutentivi a suo carico e al rispetto di tutti gli obblighi ad essi correlati.

ARTICOLO 9 – GARANZIE

Il Soggetto attuatore a garanzia della perfetta esecuzione delle opere inerenti le sole dotazioni territoriali, costituirà 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 € 30.259,60 (trentamila duecentocinquantanove/60), pari al 70% del costo presunto delle opere medesime come quantificato in € 43.228,00 (quarantatremila duecentoventotto/00). 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 fideiussione avrà validità fino a quando il Comune di Ferrara non avrà constatato l'ultimazione di tali opere, fino all'esito favorevole del collaudo delle medesime e comunque, in deroga all'art.1957 C.C., fino a che il Comune ne autorizzerà la liberazione.

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.

Il Soggetto attuatore si obbliga 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, il Soggetto attuatore autorizza 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, il Soggetto attuatore si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

ARTICOLO 10 – INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE - 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, il Soggetto attuatore sarà in ogni caso assoggettato 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, 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.

Ai sensi dell'art. 6 comma 11 dell'accordo ex art. 11 L.241/1990 recante INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE – PENALI – CONSEGUENZE, sottoscritto in data 31/03/2014, qualora le aree di trasformazione (dotazioni territoriali ed edificio) al termine quinquennale di validità del I° POC (18/06/2019) non siano pervenute al rilascio dei relativi titoli abilitativi, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente, esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati senza necessita di ulteriori specifici provvedimenti. Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione della vasca di laminazione delle acque meteoriche e la sistemazione a verde pubblico della restante area per attrezzature e spazi collettivi, è subordinato alla stipula notarile del presente accordo ed è condizione necessaria per il rilascio del Permesso di Costruire relativo all'intervento edilizio.

In tal caso successivamente alla decorrenza di detto termine, in tali aree si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente.

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 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 del Soggetto attuatore o suoi aventi causa.

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

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenda 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 al presente accordo, 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 il SOGGETTO ATTUATORE _____