

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 12AR01 - EX DISTILLERIA VIA TURCHI" FERRARA.

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 14/10/2013, è stato sottoscritto, fra la Società Real Estate Ferrara S.r.l., in qualità di soggetto attuatore e il Comune di Ferrara, un accordo preliminare, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i., ai fini dell'inserimento degli immobili di proprietà della stessa, siti in via Turchi nel 1° POC, in corso di formazione;

che in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera C.C. PG 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il 1° POC, comprensivo del comparto attuativo "12AR01 - Ex Distilleria via Turchi", costituito dagli immobili censiti al catasto terreni di Ferrara al foglio 134, mappali 276, 280, 940 e al catasto fabbricati al foglio 134, mappali 276, 280, 940 e al catasto fabbricati foglio 134 mappale 278;

che il POC adottato è stato depositato dal 20/11/2013 al 19/01/2014 ai fini della formulazione delle osservazioni e trasmesso alla Provincia per la formulazione delle riserve e l'espressione dei pareri di competenza, nonché agli Enti competenti in materia ambientale per l'espressione dei relativi pareri e atti di assenso;

che l'art. 4 del citato accordo preliminare prevedeva che successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti e alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, venisse sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/90, disciplinante l'attuazione del comparto, ai fini dell'inserimento del comparto in oggetto nel POC da sottoporsi al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione;

che in data 02/04/2014, è stato sottoscritto, fra la Società Real Estate Ferrara S.r.l., in qualità di soggetto attuatore e il Comune di Ferrara, un accordo, ai sensi dell'art. 11 L.241/1990 e s.m.i., ai fini dell'inserimento nel 1° POC, allora, in corso di approvazione, del comparto attuativo "12AR01 - Ex Distilleria via Turchi", costituito dai suddetti immobili;

- che l'art. 2 del citato accordo poneva a carico del Soggetto attuatore, in particolare, i seguenti impegni:

- predisposizione e presentazione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo, per la relativa approvazione, entro mesi diciotto dall'approvazione del POC, previa costituzione di fideiussione per un importo pari a € 4.800.000,00 a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, costituite da un nuovo ponte carrabile sul canale Boicelli, dalla rotatoria all'intersezione fra le vie Modena ed Eridano e dalla bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima, e del costo delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale delle aree da cedere al Comune;

- stipula delle convenzioni di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione dei PUA medesimi; ed inoltre:

A) presentazione, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC, dei progetti definitivi delle suddette opere pubbliche d'interesse generale; presentazione, dopo l'approvazione di ciascun progetto definitivo e comunque entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo, del progetto esecutivo delle opere medesime; realizzazione a propria cura e spese delle suddette opere pubbliche, con aggiudicazione dei lavori relativi al ponte entro mesi ventiquattro dall'approvazione del relativo progetto esecutivo e consegna al Comune entro la scadenza della convenzione del PUA medesimo, inizio dei lavori relativi alla rotatoria entro mesi otto dalla messa a disposizione delle aree espropriande da

parte del Comune e relativa consegna al Comune entro mesi dodici dall'inizio lavori; liquidazione diretta delle indennità agli espropriandi entro mesi tre dalla richiesta del Comune;

B) cessione gratuita al Comune di Ferrara, entro mesi sei dall'avvenuta approvazione del PUA e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di detto PUA dell'area da destinare ad attrezzature collettive e a dotazioni ecologiche, catastalmente individuata al foglio 134 mapp. 276 parte, 278 parte, 280 parte, 940 parte, per un totale di superficie di mq. 78.673; monitoraggio, bonifica o messa in sicurezza dell'area sulla scorta dell'analisi di rischio sito specifica in relazione agli usi previsti;

che in ottemperanza all'art. 3 del suddetto accordo ai sensi dell'art. 11 L.241/1990 e s.m.i., con delibera C.C. PG 20451 del 07/04/2014, il Comune ha approvato il 1° POC, comprensivo del comparto "12AR01 - Ex Distilleria via Turchi", costituito dagli immobili menzionati; il 1° POC è entrato in vigore il 18/06/2014 con la pubblicazione sul B.U.R.;

che con delibera GC 2015 540 del 03/11/2015 è stata concessa proroga di mesi 18 per la predisposizione e presentazione del PUA e il progetto definitivo del nuovo ponte carrabile sul canale Boicelli, e entro febbraio 2016 per la predisposizione e presentazione del progetto definitivo della rotatoria fra le vie Modena ed Eridano, al fine di consentire lo svolgimento di un processo di progettazione partecipata volto a verificare, alla luce delle mutate esigenze economiche e sociali, l'impostazione progettuale del comparto POC in oggetto, allo scopo di individuare per il rilevante insediamento dismesso delle ex distillerie ALCESTE un ruolo adeguato nella complessiva rigenerazione delle aree a ovest del centro storico;

che la concessione delle suddette proroghe era sospensivamente condizionata alla sottoscrizione, da parte del Soggetto attuatore, di atto unilaterale d'obbligo, irrevocabile per l'assunzione di specifici impegni per la progettazione ed esecuzione della suddetta rotatoria, atto sottoscritto dal Soggetto attuatore in data 24/11/2015;

che, in esecuzione di detto atto d'obbligo, in data 26/02/2016, P.G. 23916, il Soggetto attuatore ha presentato il progetto definitivo della suddetta rotatoria;

che in data 11/03/2016 il Soggetto attuatore ha costituito polizza fideiussoria n. 866095 per un importo di € 800.000,00 presso Elba Assicurazioni S.p.A. a garanzia della realizzazione della rotatoria medesima;

che, interessando il progetto definitivo della rotatoria aree di terzi non assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio, con delibera consiliare P.G. 63499 del 25/6/2018 il Comune ha approvato una variante al 1° POC al fine di estendere il vincolo preordinato all'esproprio a tutte le aree interessate dal suddetto progetto definitivo;

che il Soggetto attuatore ha effettuato, in collaborazione con KCity S.r.l., il processo di progettazione partecipata che ha visto lo svolgimento di diversi seminari con la partecipazione dei principali stakeholder cittadini, processo che è stato riconosciuto come esperienza innovativa nell'ambito della progettazione partecipata, tanto da risultare vincitore del Premio Urbanistica 2017 promosso da Urbanpromo - Urbit;

che con delibera della Giunta Comunale GC-2017-269 del 13/06/2017, al fine di consentire il completamento del suddetto processo di progettazione e la formalizzazione di una proposta di recepimento delle relative risultanze nella pianificazione comunale, è stata concessa ulteriore proroga dei termini al 31/10/2017;

che nel corso del processo partecipativo è emersa l'esigenza di seguire un approccio graduale e incrementale alla rigenerazione dell'area, con la realizzazione di "progetti innesco" costituiti da servizi in grado di fungere da elementi attrattori per attivare il riuso dell'area anche mediante il recupero di alcuni contenitori esistenti, come la grande torre centrale, la sperimentazione di

modelli gestionali con l'inserimento di idonee attività e con il rafforzamento della fruizione delle sponde del Burana e del Boicelli in coerenza e continuità con il progetto Idrovia Ferrarese;

che con nota in data 30/10/2017, P.G. 130761, il soggetto attuatore ha formalizzato la proposta di modifica all'accordo sottoscritto in data 02/04/2014 e relativo al POC vigente, proposta che non introduce modifiche di rilevanza urbanistica, ma una rimodulazione nel tempo dell'attuazione degli interventi privati e, conseguentemente, delle opere pubbliche previste, al fine di accogliere la logica di gradualità sollecitata dalle risultanze del processo partecipativo;

che con delibera GC PG 76339 del 9/7/2018 è stata accolta la proposta formulata dalla Società Real Estate Ferrara S.r.l., autorizzando la sottoscrizione dell'accordo integrativo ai sensi dell'art. 11 L.241/1990 e s.m.i., poi sottoscritto in data 26/07/2018 tra il Comune di Ferrara e la Società Real Estate Ferrara S.r.l.;

che tale accordo prevede:

- *all'art. 2 Impegni del soggetto attuatore*, la proroga del termine per la presentazione del PUA di attuazione del comparto al 31/07/2018; la possibilità di articolare gli interventi previsti dal PUA in uno o più stralci funzionali; l'individuazione e realizzazione, nel primo stralcio attuativo, di "progetti innesco" costituiti da servizi in grado di fungere da elementi attrattori per attivare il riuso dell'area; l'inserimento dell'intervento di realizzazione del nuovo ponte di collegamento del comparto con via Borghi nello stralcio che preveda il superamento della soglia di complessivi mq 20.000 di SU e la rimodulazione dei relativi tempi attuativi; la facoltà per il Comune, in base al monitoraggio degli effetti del PUA nel corso della sua attuazione, di destinare tutte o parte delle risorse messe a disposizione dal Soggetto attuatore per la realizzazione del ponte ad altra opera pubblica di interesse generale, da localizzarsi nel comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi" o nelle circostanti strutture insediative 12 - Mizzana o 3 - Doro; l'obbligo, per il Soggetto attuatore, di versare al Comune, allo scadere del termine decennale del PUA, le somme destinate ma eventualmente non impegnate per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale;
- *all'art. 3 Garanzie*, l'obbligo da parte del soggetto attuatore, in aggiunta alla polizza fideiussoria n. 866095 costituita in data 11/03/2016 presso Elba Assicurazioni S.p.A. a garanzia della realizzazione della rotatoria fra via Modena e via Eridano, di costituire a favore del Comune prima della presentazione dei PUA, ulteriore fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a € 4.000.000,00, a copertura del costo complessivo delle residue opere pubbliche di interesse generale e del versamento alternativo previsto dal sopracitato art. 2, nonché delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. delle aree da cedere al Comune ove siano state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque sotterranee, da realizzarsi a cura e spese del soggetto attuatore, come previsto nell'accordo sottoscritto in data 02/04/2014;

che la Società Real Estate Ferrara S.r.l., ha costituito, a favore del Comune di Ferrara, fideiussione assicurativa emessa in data 31/07/2018 da ARGOGlobal SE n. A20180513703083006 per un importo pari a € 4.000.000,00 in conformità all'art. 3 dell'art. 11 L.241/1990 e s.m.i., sottoscritto in data 26/07/2018;

che in data 08/08/2018 è stata presentata dal legale rappresentante della SOC. REAL ESTATE FERRARA con sede in via dell'Indipendenza n° 54 – 40121 Bologna, P.IVA: 02893981205, in qualità di proprietaria, istanza PG. 99130, PR. 2446 di approvazione del PUA in attuazione del comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi", a Ferrara, per il recupero dell'ampia area dismessa della Ex distilleria Alc.Este collocata nel quadrante nord/ovest della città per la realizzazione di un intervento a carattere prevalentemente residenziale con possibilità di insediare usi di tipo commerciale, artigianale e ricettivo in area censita al NCT di Ferrara al Foglio 134 mappali 276, 278, 280, 940;

che gli obiettivi della scheda di comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi", prevedono:

- riqualificazione urbana e bonifica ambientale di area produttiva esistente "ex distilleria Alc.Este" collocata tra via Turchi, il canale Burana e il canale Boicelli;
- riqualificazione delle sponde dei canali Burana e Boicelli;
- realizzazione tratto di strada di distribuzione prevista dal PSC vigente fra il comparto e l'area urbana posta oltre il canale Boicelli mediante la realizzazione di un nuovo ponte;
- recupero degli edifici industriali storici;
- realizzazione di rotatoria all'intersezione tra le vie Modena ed Eridano e bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima;
- mantenimento dei coni visuali verso il canale Burana e il canale Boicelli;
- realizzazione di aree verdi di mitigazione ambientale adiacenti alla linea ferroviaria esistente di via Turchi, alla bretella di collegamento con la nuova rotatoria fra le vie Modena ed Eridano, al canale Burana e al corridoio infrastrutturale ferroviario di progetto per tutela del nuovo insediamento da impatti acustici e atmosferici e per la mitigazione paesaggistica del nuovo insediamento rispetto alla golena del Burana;

che il RUE approvato classifica l'area oggetto di Piano Particolareggiato nel modo seguente:

Aree soggette a POC

Scheda "12AR01 - Ex distilleria via Turchi", a Ferrara.

Zona Tampone Unesco art. NTA 107-2.2.

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

**Sistemi** - Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema insediamenti contemporanei art.12.2 e subsistema aree centrali art. 12.3; Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema mitigazione e compensazione ambientale art. 10.5.

**Trasformazioni** - PSC - Attrezzature collettive, PSC-Forestazione-compensazione, PSC-Residenza da riqualificare.

Ambiti 12 AR ambiti da riqualificare

Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie

**Tutela Storico culturale** - Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale; Parte dell'area è sottoposta a vincolo paesaggistico ex lege.

**Vincoli Idraulici** - Paleoalveo; Dossi e rilevati.

**Classi dei suoli**

Classe 1.A Aree edificate - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi

Classe 2.A Aree ex edificabili - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi

Classe 3.A Aree ex standard - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi.

Classe 4.A Aree ex agricole - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi

**Classificazione acustica:** classe 4 progetto

che la Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, riunita nella seduta del 30/08/2018 ha espresso parere: "Favorevole" al PUA;

che in data 03/10/2018 il Comune ha rilasciato al legale rappresentante della società Real Estate Ferrara S.r.l., l'autorizzazione paesaggistica PG 121022 ai sensi dell'art. 146 comma 4 del Decreto Legislativo n.42 del 2004, e s.m.i, in quanto l'immobile è sottoposto a vincolo di natura ambientale di tipo: Vincoli paesistici ex lege, aree tutelate per legge art. 142 D.lgs 42/2004 comma I lett.c.;

che in data 27/12/2018 PG 160118 è stato presentato il Progetto definitivo dell'opera pubblica di interesse generale - Nuova Rotatoria via Modena via Eridano, in attuazione al comparto "12AR01 Ex distilleria via Turchi", come previsto dall'accordo art. 11, L. 241/1990 e s.m.i. sottoscritto in data 02/04/2014 e successivo atto d'obbligo integrativo del 24/11/2015, così come modificato e

adeguato alle richieste emerse durante l'iter di variante 1° POC, e che una volta ottenuti i pareri favorevoli definitivi degli uffici ed Enti competenti, sarà oggetto di specifico atto di approvazione;

che in data 05/09/2018 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi simultanea, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto nel corso della quale, valutati gli elaborati consegnati, sono state concordate collegialmente le modifiche/richieste da produrre al fine di superare le problematiche emerse per l'istruttoria del PUA in oggetto;

che in data 05/11/2018, nel rispetto del termine di sessanta giorni della suddetta conferenza, la proprietà, a seguito della comunicazione di interruzione del procedimento del 18/09/2018 PG/2018/114006, ha provveduto ad integrare/modificare gli elaborati come concordato in sede di Conferenza;

che in data 3/12/2018 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi simultanea (seconda seduta), dove sono stati valutati collegialmente gli elaborati del PUA modificati ed integrati, e i lavori della conferenza si sono chiusi con determinazione favorevole fermo restando alcune modifiche non sostanziali (da recepirsi negli stessi elaborati di PUA) comunicate con nota PG 157149 del 18/12/2018, e nel corso di lavori della conferenza (prima e seconda seduta) si sono acquisiti i seguenti pareri:

U.O. Mobilità Ufficio Urbanizzazioni nota del 29/11/2018 NP 3593/2018 del 04/12/2018

Ufficio Urbanizzazioni nota del 29/11/2018 NP 3584/2018 del 03/12/2018

Ufficio Verde nota del 03/12/2018 NP 3595/2018 del 04/12/2018

Ufficio Pubblica Illuminazione parere NP 3573 del 30/11/2018

Ufficio Benessere Ambientale conferma il parere favorevole espresso in sede di prima seduta della Conferenza di Servizi, nota del 04/09/2018 Rif PG PG. 99130, PR. 2446, dell'08/08/2018;

Ufficio Toponomastica parere del 26/11/2018 NP 3523

Servizio Ambiente nota del 29/11/2018 NP 3582/2018

Consorzio Pianura di Ferrara parere Prot 17116 del 23/11/2018 acquisito al PG/2018/145483 che conferma la nota Prot 12443 del 04/09/2018

Servizio Ufficio di Piano parere del 30/11/2018 NP 3574/2018

SNAM Rete Gas – Centro Rovigo parere DI-NOR/C.ROV/GRZ2758 Prot. 132 del 30/11/2018 acquisito al PG 153464 dell'11/12/2018

ARPAE – Area Monitoraggio e Valutazione Corpi Idrici parere PGFE/14668/2018 del 03/12/2018 acquisito al PG/2018/149935

AUSL parere Prot 66793 del 03/12/2018 acquisito al PG/2018/149601

RER – Servizio Area Reno e Po di Volano parere PC/2018/149930 acquisito al PG 149930 del 04/12/2018 che conferma il parere già espresso PC/2018/38966 del 30/08/2018

ARPAE – Agenzia prevenzione Ambiente e Energia parere PGFE 14661/2018 del 03/12/2018

HERA parere Prot 109390/38137 del 29/11/2018 acquisito al PG/2018/148753 del 30/11/2018

ENEL parere E-DIS-04/12/2018-0736701 acquisito al PG/2018/150701

Ufficio Centro Storico parere favorevole espresso in conferenza e formalizzato in data 18/12/2018 RIF P.G. 99130/18 del 08/08/2018 P.R. 2446/18

Servizio Associato di Protezione Civile Terre Estensi parere PG 105125 del 28/08/2018

TIM parere Prot. N. 824600 del 27/08/2018

che il Servizio Protezione Civile con proprio Parere PG 105125 del 28/08/2018, ha dichiarato che non *“si rilevano incompatibilità con il Piano Intercomunale di Protezione Civile, nel rispetto di quanto previsto dal RUE all'art.118. comma 4 per le aree a rischio allagamenti”*, in applicazione al *“Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po”* così come integrato e approvato con Decreto del Consiglio dei Ministri del 22/02/2018; in sede di conferenza si è ritenuto di demandare i dovuti approfondimenti progettuali alla fase esecutiva relativa ai permessi di costruire delle opere e degli edifici come meglio specificato nelle NTA del PUA;

che il Servizio Ufficio di Piano nel proprio parere NP 3574/2018 del 30/11/2018 ha prescritto tra l'altro al punto 2., in riferimento al ponte sul canale Boicelli, opera pubblica di interesse generale,

*“che in sede di PUA venga correttamente localizzato il ponte e definito l'ingombro delle relative rampe di accesso”.* In considerazione del parere favorevole espresso dall'UO Mobilità NP 3593/2018 del 04/12/2018, in sede di conferenza si è superata tale prescrizione demandando l'esatta localizzazione delle rampe alla progettazione esecutiva dell'opera, come meglio specificato nelle NTA del PUA.

*Al punto 4, per la fascia di mitigazione a est della lottizzazione dove si precisa che “Oltre alla quantificazione delle aree da cedere al Comune, il POC stabilisce in modo vincolante la distribuzione planimetrica delle aree di mitigazione ambientale” (...).* In sede di conferenza si è superata collegialmente anche tale prescrizione ritenendo ammissibile una diversa distribuzione di tali aree, in conformità con quanto già convenuto relativamente ad analoghe aree destinate a mitigazione ambientale, previste lungo via Pontida, la cui modifica, in sede di Conferenza dei servizi in data 05/09/2018, era stata ritenuta ammissibile, fermo restando la quantificazione complessiva definita dalla scheda POC; anche in considerazione del fatto che tale diversa localizzazione deriva dagli esiti di un processo di progettazione partecipata.

che in data 15/01/2018 il progettista ha consegnato gli elaborati grafici con le modifiche non sostanziali di cui alla richiesta PG 157149 del 18/12/2018;

che lo strumento urbanistico, corredato di tutti i relativi elaborati tecnici, urbanistici e ambientali, è stato depositato in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 60 giorni consecutivi a partire dal 20/12/2018 fino al 17/02/2019;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 20/12/2018 fino al 17/02/2019;

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

che con nota PG. 22239 del 19/02/2019 è stata inviata alla Provincia di Ferrara al Settore Pianificazione Territoriale - PO Urbanistica, alla Regione Emilia-Romagna Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano - P.O. Protezione Civile, e a ARPAE – SAC Autorizzazioni e Concessioni, copia della documentazione del PUA in oggetto per l'espressione del parere di competenza di cui all'art.35 c.4 della L.R. 20/00 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017, per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R.19/08 (ex art.37 L.R.31/02 e ss. mm.), e per l'espressione del provvedimento di verifica di assoggettabilità (VA), ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 4/2008 e ss.mm. ed ii e all'art.18 della L.R. 24/17;

che la Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente del [Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale, Mobilità, Appalti, Gare e Patrimonio](#), n. 601 del 17/04/2019 assunto al PG. 51302 del 17/04/2019, avente ad oggetto *Comune di Ferrara Piano Urbanistico Attuativo PUA comparto 12AR\_01 Ex Distilleria via Turchi a Ferrara.*(...) si è espressa:

- richiamando *“per gli aspetti strettamente urbanistici e di pianificazione territoriale le considerazioni espresse nella Relazione Istruttoria resa dalla P.O. Pianificazione Territoriale e urbanistica PG 9765/2019 (allegato A al presente atto): ai sensi dell'art.35, comma 4, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. combinato al disposto di cui all'art.4, co. 4, L.R. 24/2017 (...) non si ravvisano motivi ostativi all'approvazione del comparto 12AR\_01 Ex Distilleria via Turchi, a Ferrara, in esame, in quanto si presenta conforme agli strumenti comunali vigenti e agli strumenti regionali e provinciali in materia territoriale sopravvenuti, urbanistici. Non si ravvisano altresì elementi di incompatibilità con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) vigente”.*
- richiamando *“i contenuti dell'istruttoria effettuata ai fini del parere sismico ai sensi dell'art.5 della L.R. 19/2008 resa dalla Regione Emilia Romagna - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano, cui si rimanda integralmente, (prot. prov.le n.9583 del 02/04/2019 allegato B al presente atto): PARERE POSITIVO tuttavia, in considerazione dell'importanza dell'intervento e della viabilità*

*stratigrafica laterale (dovuta alla presenza di un pleoalveo su parte dell'area oggetto di intervento), si ritiene che in fase di progettazione esecutiva, dovranno essere eseguite ulteriori indagini geognostiche definite in relazione alle tipologie strutturali prescelte ed alla natura dei carichi previsti, al fine di evitare, con soluzioni progettuali adeguate, l'occorrenza di cedimenti differenziati del terreno di fondazione. Per gli aspetti relativi al rischio idraulico, si rimanda a quanto indicato nella DGR 1300/2016 e nella DGR 970/2017, oltre a quanto già prescritto dagli Enti territorialmente competenti in materia (...).*

- richiamando "i contenuti dell'istruttoria effettuata ai fini della valutazione ambientale, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, all'art. 18 della L.R. 24/2017 e dell'art. 1, comma 4, della L.R. 9/2008, resa da ARPAE – Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Ferrara, cui si rimanda integralmente (prot. prov.le n. 9583 del 02/04/2019): **PARERE AMBIENTALE** con la raccomandazione che siano tenute in considerazione le condizioni ambientali contenute nei pareri espressi dagli enti con competenze ambientali."

Considerato:

che relativamente a quanto determinato dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale, Mobilità, Appalti, Gare e Patrimonio, n. 601 del 17/04/2019 assunto al PG. 51302 del 17/04/2019, ai sensi dell'art. 35 comma 4, della L.R. 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017 e per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R. 19/08, e per il rilascio del Parere Ambientale ai sensi del D.lgs. 152 del 2006 e art. 18 L.R. 24 del 2017, si ritiene di controdedurre accogliendo le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate, relative alle successive fasi attuative;

che lo schema di convenzione, all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione, ai sensi dell'Accordo POC e a seguito della conclusione dei lavori con determinazione favorevole della Conferenza dei Servizi del 3/12/2018 (presente la proprietà e i progettisti incaricati), è stato inviato in data 08/05/2019 tramite posta elettronica, alla proprietà ai fini della condivisione dei suoi contenuti, prima del successivo invio alla seduta di Giunta del 21 maggio, ultima Giunta utile di fine legislatura, ai fini della stipula della convenzione entro il 18 giugno 2019 (termine di validità quinquennale del I°POC), precisando che sarebbe stata inoltrata al sistema informatico in data 16 maggio 2019, pertanto si chiedeva di inviare l'assenso entro e non oltre mercoledì 15 maggio;

che in data 16 maggio 2019, a seguito di sollecito da parte dell'amministrazione è pervenuto lo schema di convenzione che evidenziava alcune richieste di modifiche/suggerimenti;

che essendo stata calendarizzata una Giunta straordinaria per il 24 maggio, è stato possibile procedere alla valutazione delle modifiche proposte, accogliendole in parte così come comunicato tramite pec alla proprietà in data 20 maggio 2019 PG/2019/0063584, comunicando altresì che la proposta di delibera e lo schema di convenzione sarebbero stati inseriti nel sistema informatico entro martedì 21/05/2019 in tempo utile per l'apposizione delle firme dei dirigenti, dell'Ass.re, oltre ai pareri di regolarità tecnica e contabile ai fini dell'approvazione della Giunta;

che in relazione ai disposti della delibera di Consiglio Regionale 849/98 e della delibera del Consiglio Comunale PG 18498/98 sono stati calcolati gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere regionali, precisando che nulla è dovuto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria in quanto l'esecuzione è a totale carico dei soggetti attuatori; la nota dell'Ufficio Oneri è stata inviata alla proprietà, per conoscenza, tramite posta elettronica, in data 6/05/2019;

che il sig. Andrea Martinelli per conto della Società Real Estate Ferrara S.r.l in data 22 maggio 2019 verbalmente ha richiesto al fine di addivenire alla condivisione dei contenuti delle Convenzione disciplinante l'attuazione del PUA di che trattasi ha richiesto, in un periodo di forte congiuntura economica, la possibilità, in alternativa al pagamento in un'unica soluzione, del pagamento dell'acconto oneri con la massima rateizzazione (dilazionata nell'arco di tre anni come da comunicazione trasmessa via mail in data 8/05/2019 dalla U.O. PUA) della quota di €

799.786,88 (corrispondente al 30% di € 2.665.956,09) oneri di urbanizzazione secondaria, il cui pagamento è previsto alla stipula della convenzione ai sensi della delibera di Consiglio Comunale PG 18498/98; contestualmente lo stesso sig. Martinelli, ha richiesto che in fase di determinazione dei contributi dovuti per l'edificazione, l'anticipo del 30% venga posto in detrazione dai contributi dovuti per l'edificazione del Primo Stralcio inteso in ordine di attuazione;

che in analogia ad altri Piani Particolareggiati si è ritenuto di accogliere tali richieste, visto il particolare periodo di crisi economica, concedendo la possibilità di rateizzare la somma di € 799.786,88 in sei rate, la prima delle quali da versarsi prima della sottoscrizione della convenzione disciplinante il PUA; le successive rate, oltre agli interessi legali, dovranno essere versate entro e non oltre mesi sei, dodici, diciotto, ventiquattro, trenta, dalla data di convenzionamento, e concedendo che il 30% dei contributi dovuti per l'edificazione, quantificato in € 799.786,88, venga detratto dai contributi dovuti per l'edificazione del Primo Stralcio (inteso in ordine di attuazione) e ripartito in quote proporzionali alla Sn degli edifici in esso compresi. Resta inteso che in sede di stipula notarile della convenzione la Società Real Estate Ferrara S.r.l. o suoi aventi causa avranno la facoltà di pagare l'acconto degli oneri di urbanizzazione in un'unica soluzione o in alternativa pagare lo stesso tramite la rateizzazione sopra richiamata;

che in data 22/05/2019 alle ore 17,12 assunta al PG 65032 del 23/05/2019, dopo l'inserimento della proposta di delibera nel sistema informatico, la Società Real Estate Ferrara S.r.l., in risposta alla nota del 20/05/2019 oltre a confermare la richiesta di rateizzazione già accolta, ha *“..ravvisato che non sono state accolte alcune richieste di modifica della bozza di convenzione del PUA. Tenuto conto del procedimento amministrativo in corso e della trasmissione della bozza di convenzione come da Voi allegata alla PEC suddetta, la scrivente prendendo atto del nuovo testo si riserva di valutare eventuali ricadute sul progetto di recupero dell'area dismessa dell'ex distilleria di via Turchi a Ferrara.”*;

Considerato altresì:

che in risposta alla nota pervenuta in data 22/05/2019 alle ore 17,12 assunta al PG 65032 del 23/05/2019, si precisa che per alcune richieste non è stato possibile il loro accoglimento in quanto non conformi a dispositivi di legge, a norme di RUE e ai contenuti dell'Accordo POC sottoscritto, di cui all'allegata nota PG 63584 del 20/05/2019;

che pertanto si ritiene al fine di dare piena attuazione all'Accordo POC sottoscritto dalla Soc. REAL ESTATE FERRARA S.R.L. e dal comune di Ferrara in data 02/04/2014 e successivamente modificato con accordo tra le stesse parti in data 26/07/2018, si ritiene necessario procedere alla approvazione del Piano Urbanistico di che trattasi presentato in data 08/08/2018 dopo l'entrata in vigore della L.R. 24/17, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., in combinato disposto con l'art. 79 comma 1 lett. b e l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017, unitamente allo schema di convenzione da stipularsi con la proprietà, e regolante i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e smi;

che, ai fini dell'attuazione del PUA in questione, i soggetti attuatori dovranno presentare i progetti esecutivi delle dotazioni territoriali che, una volta ottenuti i pareri favorevoli dei Servizi ed Enti competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente Piano, o di altri atti previsti da eventuali norme sopraggiunte;

che il piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti è conforme al RUE approvato in data [10/06/2013](#) PG 39286 e al I POC approvato in data 07/04/2014 e successive varianti e al II POC approvato in data 11/12/2017;

che in data 30/04/2019 al Protocollo PR\_BOUTG\_Ingresso\_0043842 è stata richiesta l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 a carico della Soc. REAL ESTATE FERRARA S.R.L. ai sensi dell'art. 92 comma 3 del D. Lgs. 6

settembre 2011, n. 159, modificato dal D. Lgs. 15.11.2012, n. 218, dal D. Lgs 13.10.2014, n. 153 e dalla legge 06.08.2015, n. 1213, il termine per il rilascio delle informazioni antimafia deve pervenire, senza ritardo, entro giorni 30 (trenta); nei casi di istruttoria complesse, il Prefetto nello stesso termine deve darne comunicazione all'Amministrazione, e in tal caso i termini sono estesi ad ulteriori 45 giorni. Decorsi tali termini, l'Amministrazione può procedere anche in assenza dell'informazione antimafia, ma prevedendo una condizione risolutiva;

che qualora, nei 30 gg dalla richiesta (al momento in fase istruttoria) alla Prefettura di Bologna del 30/04/2019, a carico del Soc. REAL ESTATE FERRARA S.R.L., non pervenga all'Amministrazione Comunale né l'informazione antimafia né la comunicazione della necessità di estendere tale termine di ulteriori 45 gg per verifiche di particolare complessità, la stessa società potrà procedere con la sottoscrizione della Convenzione attuativa di cui al presente PUA ferma la clausola risolutiva ai sensi di legge, sotto riportata, che dovrà essere inserita in sede di stipula;

che qualora il Comune riceva, dopo la sottoscrizione della suddetta Convenzione attuativa, una comunicazione che dia luogo all'informazione antimafia interdittiva a carico della Soc. REAL ESTATE FERRARA S.R.L., la stessa convenzione e i successivi e conseguenti atti, decadranno senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione Comunale;

Vista la L.R. 24 del 21 dicembre 2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", vigente a partire dal 01/01/2018, con particolare riferimento:

- all'art. 79 "Abrogazioni" - comma 1 lett. b), che dispone l'abrogazione della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, fatto salvo quanto disposto dai propri articoli 3, 4 e 29 - comma 3;
- all'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti", con particolare riferimento al comma 4, a norma del quale, dalla data di entrata in vigore della legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, possono essere adottati gli atti, e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi;

#### **VISTI:**

- la legge n. 1150/1942 e s.m.i.;
- la L.R. 21/12/2017 n. 24 e smi;
- decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.;
- la L.R. 15 del 30/07/2013 e smi;
- il RUE vigente;
- le NTA del POC vigente

**VISTI** gli atti;

**VISTI** i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

**VISTI** i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale proponente in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 D.Lgs.267/2000 e s. m. i.);

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

#### **DELIBERA**

di approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017, per le motivazioni espresse in premessa e che qui si richiamano, il Piano Urbanistico Attuativo di che trattasi, presentato in data 08/08/2018 istanza PG. 99130, PR. 2446 dalla SOC. REAL ESTATE FERRARA con sede in via dell'Indipendenza n° 54 – 40121 Bologna, P.IVA 02893981205, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

Elaborati grafici:

U-1 Analisi stato di fatto e inquadramento urbanistico  
 U-2 Rilievo fotografico  
 U-3 Inquadramento territoriale  
 U-4A Rilievo planialtimetrico quadrante nord\_ovest  
 U-4B Rilievo planialtimetrico quadrante nord\_est  
 U-4C Rilievo planialtimetrico quadrante sud\_ovest  
 U-4B Rilievo planialtimetrico quadrante sud\_est  
 U-5 Rilievo manufatti esistenti  
 U-6 Stato di fatto – Sottoservizi - Acqua potabile e scarico acque nere  
 U-7 Stato di fatto – Sottoservizi - Teleriscaldamento e gas metano  
 U-8 Stato di fatto – Sottoservizi - Energia elettrica e linee telefoniche  
 U-9 Stato di fatto - Rilievo a vista delle essenze esistenti - Vincolo paesaggistico  
 U-10 Planimetria descrittiva generale  
 U-11 Planimetria descrittiva generale  
 U-12 Sezioni - Profili  
 U-13 Parametri urbanistici - Vincoli  
 U-14 Parametri urbanistici - Dotazioni pubbliche  
 U-15 Opere di urbanizzazione - Elementi prescrittivi di viabilità e accessibilità  
 U-16 Dettaglio sezione stradale  
 U-17 NTA: lotti privati  
 U-18 Stralci di intervento  
 U-19 Simulazione volumetrica – Calcolo standard  
 U-20 Progetto paesaggistico – Infrastruttura verde - Sezioni ambientali  
 U-21 Progetto paesaggistico - Planimetria generale  
 U-22 Stato di progetto – Sottoservizi - Acqua potabile  
 U-23 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque nere  
 U-24 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque meteoriche  
 U-24.1 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque meteoriche – Profili di progetto  
 U-24.2 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque meteoriche – Profili di progetto  
 U-26 Stato di progetto – Sottoservizi - Gas metano  
 U-27 Stato di progetto – Sottoservizi - Teleriscaldamento  
 U-28 Stato di progetto – Sottoservizi - Energia elettrica  
 U-29 Stato di progetto – Sottoservizi - Linee telefoniche  
 U-30 Stato di progetto – Sottoservizi - Illuminazione pubblica  
 U-31 Relazione illustrativa impianti e di invarianza idraulica  
 U-32 Relazione geologica-geotecnica  
 U-33 Studio acustico – Stato di fatto  
 U-34 Stato di progetto – Studio acustico  
 U-35 Valutazione di clima e impatto acustico  
 U-35.1 Integrazione alla valutazione di clima e impatto acustico  
 U-36 Relazione illustrativa  
 U-37 Norme tecniche di attuazione  
 U-38 Relazione storica su uso del suolo  
 U-39 Rapporto ambientale - VALSAT  
 U-40 Viste descrittive

di approvare il sotto riportato schema di convenzione da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e smi:

#### ARTICOLO 1 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il PUA Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi", a Ferrara, per il recupero dell'ampia area dismessa della Ex distilleria Alc.Este collocata nel quadrante nord/ovest della città per la realizzazione di un intervento a carattere prevalentemente residenziale con possibilità di insediare usi di tipo commerciale,

artigianale e ricettivo in area censita al NCT di Ferrara al Foglio 134 mappali 276, 278, 280, 940 di proprietà del medesimo, della superficie catastale di complessivi mq .....(da compilare a cura del notaio) confinante

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

e sulle aree di viabilità pubblica esistente di connessione.

## ARTICOLO 2 - PUA

Il PUA di iniziativa privata verrà realizzato sulla base, ed in piena ed esatta conformità, ai relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Giunta Comunale P.G..... del..... allegati alla presente convenzione in sede di stipula perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

Elaborati grafici:

- U-1 Analisi stato di fatto e inquadramento urbanistico
- U-2 Rilievo fotografico
- U-3 Inquadramento territoriale
- U-4A Rilievo planialtimetrico quadrante nord\_ovest
- U-4B Rilievo planialtimetrico quadrante nord\_est
- U-4C Rilievo planialtimetrico quadrante sud\_ovest
- U-4B Rilievo planialtimetrico quadrante sud\_est
- U-5 Rilievo manufatti esistenti
- U-6 Stato di fatto – Sottoservizi - Acqua potabile e scarico acque nere
- U-7 Stato di fatto – Sottoservizi - Teleriscaldamento e gas metano
- U-8 Stato di fatto – Sottoservizi - Energia elettrica e linee telefoniche
- U-9 Stato di fatto - Rilievo a vista delle essenze esistenti - Vincolo paesaggistico
- U-10 Planimetria descrittiva generale
- U-11 Planimetria descrittiva generale
- U-12 Sezioni - Profili
- U-13 Parametri urbanistici - Vincoli
- U-14 Parametri urbanistici - Dotazioni pubbliche
- U-15 Opere di urbanizzazione - Elementi prescrittivi di viabilità e accessibilità
- U-16 Dettaglio sezione stradale
- U-17 NTA: lotti privati
- U-18 Stralci di intervento
- U-19 Simulazione volumetrica – Calcolo standard
- U-20 Progetto paesaggistico – Infrastruttura verde - Sezioni ambientali
- U-21 Progetto paesaggistico - Planimetria generale
- U-22 Stato di progetto – Sottoservizi - Acqua potabile
- U-23 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque nere
- U-24 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque meteoriche
- U-24.1 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque meteoriche – Profili di progetto
- U-24.2 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque meteoriche – Profili di progetto
- U-26 Stato di progetto – Sottoservizi - Gas metano
- U-27 Stato di progetto – Sottoservizi - Teleriscaldamento
- U-28 Stato di progetto – Sottoservizi - Energia elettrica
- U-29 Stato di progetto – Sottoservizi - Linee telefoniche
- U-30 Stato di progetto – Sottoservizi - Illuminazione pubblica
- U-31 Relazione illustrativa impianti e di invarianza idraulica
- U-32 Relazione geologica-geotecnica
- U-33 Studio acustico – Stato di fatto
- U-34 Stato di progetto – Studio acustico

U-35 Valutazione di clima e impatto acustico  
U-35.1 Integrazione alla valutazione di clima e impatto acustico  
U-36 Relazione illustrativa  
U-37 Norme tecniche di attuazione  
U-38 Relazione storica su uso del suolo  
U-39 Rapporto ambientale - VALSAT  
U-40 Viste descrittive

### ARTICOLO 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le dotazioni territoriali del PUA, allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessaria per l'insediamento delle attività previste dal PUA.

Il soggetto attuatore dovrà presentare i progetti definitivi ed esecutivi delle dotazioni territoriali, in conformità a quanto prescritto dagli Enti, Aziende e Servizi e nelle seguenti note allegate alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:

U.O. Mobilità Ufficio Urbanizzazioni nota del 29/11/2018 NP 3593/2018 del 04/12/2018

Ufficio Urbanizzazioni nota del 29/11/2018 NP 3584/2018 del 03/12/2018

Ufficio Verde nota del 03/12/2018 NP 3595/2018 del 04/12/2018

Ufficio Pubblica Illuminazione parere NP 3573 del 30/11/2018

Ufficio Benessere Ambientale conferma il parere favorevole espresso in sede di prima seduta della Conferenza di Servizi, nota del 04/09/2018 Rif PG PG. 99130, PR. 2446, dell'08/08/2018;

Ufficio Toponomastica parere del 26/11/2018 NP 3523

Servizio Ambiente nota del 29/11/2018 NP 3582/2018

Consorzio Pianura di Ferrara parere Prot 17116 del 23/11/2018 acquisito al PG/2018/145483 che conferma la nota Prot 12443 del 04/09/2018

Servizio Ufficio di Piano parere del 30/11/2018 NP 3574/2018

SNAM Rete Gas – Centro Rovigo parere DI-NOR/C.ROV/GRZ2758 Prot. 132 del 30/11/2018 acquisito al PG 153464 dell'11/12/2018

ARPAE – Area Monitoraggio e Valutazione Corpi Idrici parere PGFE/14668/2018 del 03/12/2018 acquisito al PG/2018/149935

AUSL parere Prot 66793 del 03/12/2018 acquisito al PG/2018/149601

RER – Servizio Area Reno e Po di Volano parere PC/2018/149930 acquisito al PG 149930 del 04/12/2018 che conferma il parere già espresso PC/2018/38966 del 30/08/2018

ARPAE – Agenzia prevenzione Ambiente e Energia parere PGFE 14661/2018 del 03/12/2018

HERA parere Prot 109390/38137 del 29/11/2018 acquisito al PG/2018/148753 del 30/11/2018

ENEL parere E-DIS-04/12/2018-0736701 acquisito al PG/2018/150701

Ufficio Centro Storico parere favorevole espresso in conferenza e formalizzato in data 18/12/2018 RIF P.G. 99130/18 del 08/08/2018 P.R. 2446/18

Servizio Associato di Protezione Civile Terre Estensi parere PG 105125 del 28/08/2018

TIM parere Prot. N. 824600 del 27/08/2018

e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, saranno oggetto di specifico permesso, relativo ad ogni stralcio funzionale, da rilasciarsi in conformità al presente PUA.

Il computo metrico estimativo, dal quale desumere il costo presunto delle relative opere a stralcio, per la costituzione, a favore del Comune di Ferrara, di apposita fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche e/o in alternativa da computi metrici estimativi redatti dal progettista, corredati da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

Il soggetto attuatore ha facoltà di eseguire le opere inerenti alle dotazioni territoriali del PUA, anche a stralcio, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001 e dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche, di cui all'art.36, comma 4, del D.Lgs.n. 50/2016 e smi ("Contratti sotto soglia"), a realizzarle direttamente, a sua totale cura e spese, qualora l'importo risulti inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, fermo restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al Comune, attraverso gli uffici competenti per materia.

Qualora si abbia necessità di occupare o di utilizzare le opere o i lavori realizzati, ovvero parte delle opere o dei lavori, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, si potrà procedere alla presa in consegna anticipata ai sensi del Nuovo Codice dei Contratti e alle relative linee guide attuative ANAC. Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire relativo ad ogni stralcio. Qualora le opere, non fossero completate entro i termini di validità del suddetto Permesso, le opere dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo. In tale sede gli Uffici richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute nel frattempo. 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.

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.

#### ARTICOLO 4 - CONTAMINAZIONE DEL SUOLO

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione del presente atto, assume il ruolo di soggetto interessato come previsto dall'art. 242 comma 11 del D. Lgs.n.152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. e l'obbligo di eliminare tutte le eventuali situazioni di contaminazione dei suoli e delle acque, secondo quanto previsto dal medesimo decreto, in particolare dalla Parte IV, Titolo V, rubricato "Bonifica dei siti contaminati".

L'area oggetto del piano è oggetto di procedura di bonifica siti contaminati di competenza di ARPAE-SAC (ex Provincia di Ferrara) attivata nel 2012 di cui si riassumono i passi salienti elencati nel Parere del Servizio Ambiente nota del 29/11/2018 NP 3582/2018 relativo al PUA oggetto del presente atto:

*In data 30/11/2012 (P.G. 90227 del 06/12/2012), la soc. Real Estate Ferrara S.r.l. invia comunicazione ai sensi dell'art.242, e 245 del D.lgs 152/06 causa superamento delle CSC terreni e acque emerse da indagine ambientale preliminare.*

*In data 21/12/2012 (P.G.95757 del 28/12/2012) la ditta consegna il Piano di Caratterizzazione. Nota della Provincia del 18/12/2012 (P.G.99853) che comunica l'avvio del procedimento di bonifica effettuato in data 07/12/2012.*

*Con atto della Provincia del 11/02/2013 (P.G. 3725), sulla base della CdS del 30/01/2013, si approva il Piano di Caratterizzazione con prescrizioni.*

*In data 20/09/2013 la soc. SGM consegna la relazione tecnico descrittiva Piano di Caratterizzazione.*

*In data 25/09/2013 la soc. SGM consegna "Integrazione alla relazione tecnica descrittiva PdC".*

*in data 12/11/2013 la soc. SGM consegna un "integrazione volontaria alla relazione tecnico descrittiva PdC".*

*La Conferenza dei Servizi del 27/11/2013 definisce il rinvio dell'AdR a seguito degli sviluppi delle operazioni urbanistico-edilizie previste, prescrive un piano di monitoraggio ogni 9 mesi e la redazione di un progetto di gestione relativo agli hot-spot rilevati nei terreni con contaminazione di amianto e PCB.*

*In data 20/05/2014 viene consegnato il Progetto di gestione dei due Hot Spot rilevati.*

*La Conferenza dei Servizi del 30/07/2014 approva con prescrizioni il progetto di Gestione Hot-spot. Atto n.5236 del 06/08/2014 di approvazione Progetto di gestione hot-spot.*

*Trasmissione "Progetto di rimozione Hot-Spot. Relazione tecnico descrittiva risultati approfondimento indagine per la perimetrazione di dettaglio" del 01/08/2016 (P.G. 87161).*

*La Conferenza di Servizi del 05/10/2016 propone l'approvazione del Progetto di rimozione Hot-spot di amianto e prosecuzione delle attività di monitoraggio, mantenendo inalterato quanto previsto nel precedente progetto. Atto di ARPAE del 28/11/2016 n. 4750 che approva il progetto di rimozione hot-spot di amianto, e Piano di monitoraggio.*

Attualmente è attivo un monitoraggio della falda superficiale sui 10 piezometri presenti con frequenza ogni 9 mesi.

Si richiamano le prescrizioni espresse in conferenze di servizi della procedura di bonifica e richiamate nel parere del Servizio Ambiente NP 3582/2018 sopra citato: *"In riferimento alle operazioni di demolizione dovrà essere effettuata un'integrazione di caratterizzazione previa presentazione agli Enti del relativo progetto; Durante la demolizione e dismissione, gli interventi puntuali che possono presentare criticità ambientali (ad esempio rimozione cisterne interrate, cisterne con carburante, impiantistica interrata, cabine elettriche, ecc..) dovranno essere corredati da indagini di verifica sulle matrici ambientali; I piani di demolizione da presentare in base alla normativa sull'amianto dovranno prevedere non solo il rischio per i lavoratori esposti ma, visto che la zona circostante presenta un alto grado residenziale sparso intorno all'intero perimetro dell'area della distilleria, anche il rischio nei confronti della popolazione. Il progetto di asportazione dell'hot spot di amianto è da intendersi parte integrante del piano generale di rimozione amianto da svolgersi sul sito. Come approvato nella procedura per fasi, si ritiene si possa intervenire sull'hot spot PCB in una fase successiva all'attuale non sussistendo alcun profilo di criticità o urgenza. Il monitoraggio delle acque di falda superficiale dovrà seguire le stesse modalità e tempistica finora utilizzate, dovrà perdurare fino ad ultimazione delle operazioni di demolizione e dismissione. Al termine di tale periodo dovrà essere presentato un report tecnico con il quale verranno valutate le modalità di prosecuzione del monitoraggio.*

*Gli interventi di demolizione porteranno una modifica del modello concettuale attualmente vigente ed è pertanto necessario che l'analisi di rischio venga implementata a seguito di tali operazioni ed a seguito delle analisi di verifica post demolizione. Risulta altresì opportuno che il modello concettuale su cui verranno effettuate le valutazioni di rischio tenga in considerazione le effettive destinazioni e gli ambiti previsti dagli strumenti urbanistici attuativi.*

*Prima di ogni operazione di carattere ambientale da svolgersi sul sito dovrà essere effettuata opportuna comunicazione agli Enti facenti parte della Conferenza dei Servizi.*

*Ai fini di una maggiore efficacia e sostenibilità delle operazioni di riqualificazione dell'area, è evidentemente opportuno che la procedura di bonifica si coordini con le operazioni di attuazione del piano urbanistico. E' pertanto necessario che venga completata la caratterizzazione, come richiesto dalla conferenza di servizi convocata da ARPAE-SAC nell'ambito del procedimento di bonifica, e svolta l'analisi di rischio sito specifica, a seguito delle verifiche post demolizione. Risulta altresì necessario che il modello concettuale su cui verranno effettuate le valutazioni di rischio tenga in considerazione le effettive destinazioni e gli ambiti previsti dagli strumenti urbanistici attuativi. In attesa della definizione del modello concettuale a seguito delle demolizioni, l'area dovrà continuare ad essere monitorata per gli aspetti ambientali al fine di controllare la stabilità delle condizioni di qualità delle matrici. Per quanto riguarda le attività di verifica ambientale a seguito delle demolizioni, potranno essere svolte sia tutte al termine delle operazioni di dismissione sia durante le operazioni stesse, quest'ultima opzione soprattutto in caso di interventi puntuali come può essere ad esempio, la rimozione di eventuali cisterne*

*interrate . In ogni caso sarà necessario produrre un preventivo piano di intervento da sottoporre a valutazione. Deve, altresì, essere prodotto un report per dare riscontro delle attività approvate che sono state effettivamente già svolte sull'area, come ad esempio la rimozione degli hot spots.*

*L'eventuale gestione delle terre e rocce da scavo dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti:*

*Riutilizzo nel sito di produzione delle terre da scavo mediante il rispetto di quanto previsto all'art. 24 del DPR 120/2017 del 13 giugno 2017; Gestione delle terre da scavo come sottoprodotti con riutilizzo presso altro sito, per cantieri di piccole o grandi dimensioni non sottoposti a VIA e AIA, mediante il rispetto di quanto previsto all'art.4, art. 20-21 del DPR 120/2017; Gestione delle terre da scavo come rifiuto mediante il rispetto di quanto previsto nella parte IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.”*

Sono integralmente a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi agli interventi previsti dalla procedura di bonifica in corso, in quanto identificato come soggetto interessato.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazione soglia di contaminazione di cui al D. Lgs. n. 152/06 emerga, anche accidentalmente, durante l'esecuzione di lavori assentiti con permesso di costruire o SCIA.

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.

Resta quindi pattuito che potranno essere rilasciati permessi di costruire qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, compatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da non 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. In tal caso, i titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06. In caso contrario i permessi a costruire eventualmente rilasciati saranno annullati.

Il rilascio del Permesso di Costruire sarà subordinato alla presentazione di un piano programmatico degli interventi di bonifica che dimostri la compatibilità degli stessi con gli interventi edilizi a garanzia dell'attuazione della bonifica.

La dichiarazione di fine lavori potrà essere comunicata solo a seguito della presentazione della certificazione di avvenuta bonifica rilasciata dall'autorità competente.

In ogni caso, in fase di realizzazione delle opere previste nel PUA la Ditta dovrà verificare l'esistenza di ulteriori ed eventuali fonti di potenziale contaminazione, oltre a quelle già individuate e sulle quali la Ditta ha già attivato una procedura di bonifica sopra riportata, secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. Ove risulti, l'esistenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dal D.Lgs. n.152/06, il sito interessato dovrà essere sottoposto alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure operative di cui all'art. 242 e ss. del D.Lgs. n.152/06. In tal caso, il soggetto attuatore, non appena rilevata la presenza di una potenziale fonte di contaminazione o il superamento o il pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), dovrà darne comunicazione secondo quanto previsto dagli artt. 242 e 245 del Decreto sopra citato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

Qualora si accerti l'assenza di qualsiasi ulteriore fonte di potenziale contaminazione, si dovrà presentare, al termine dei lavori, un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver rilevato situazioni indicative di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.

Restano autonomamente a carico del soggetto attuatore tutti gli obblighi derivanti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06.

L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico del soggetto attuatore comporterà la risoluzione del presente atto fermo restando il permanere in capo agli stessi, degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

#### ARTICOLO 5 – DOTAZIONI TERRITORIALI – CESSIONE GRATUITA AREE

Il soggetto attuatore, oltre alle aree già cedute da destinare ad attrezzature collettive e a dotazioni ecologiche, mitigazione e compensazione ambientale, di complessivi mq 78.673 individuate catastalmente al Fg ..... Mapp. .... (dati da inserire a cura del notaio a seguito di frazionamento e cessione), nel rispetto degli accordi POC, si obbliga, per se per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate all'urbanizzazione così come le opere individuate nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 e in particolare:

- parcheggi pubblici mq 9.373
- strade, marciapiedi e verde di corredo stradale mq 23.168,70

Le aree oggetto di cessioni contemplate nel presente articolo, dovranno essere frazionate conformemente al relativo progetto inerente al permesso di costruire e cedute, per stralci funzionali, prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse con le modalità attuative di cui al successivo art. 6; pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione. Date le dimensioni del PUA, in sede di cessione saranno tollerate eventuali modifiche/riduzione di minima alla quota di aree relative a strade marciapiedi e verde di corredo stradale da cedere. Nell'atto pubblico di cessione gli immobili dovranno essere individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi; le aree dovranno essere libere da vincoli, ipoteche, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti. L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione delle aree in detenzione gratuita come sopra definito.

Con lo stesso atto di cessione gratuita le aree contemplate nel presente articolo, congiuntamente alle aree già di proprietà pubblica, saranno concesse in detenzione gratuita ai soggetti attuatori per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere stesse a far data dall'inizio dei lavori di cui al relativo permesso di costruire, attribuendo ai soggetti attuatori tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della stessa detenzione. Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi. Le parti convengono che la detenzione, cesserà al momento della presa in carico dell'Amministrazione Comunale con provvedimento da adottarsi a seguito del collaudo favorevole, sollevando l'Amministrazione stessa da ogni eventuale responsabilità per eventuali incidenti che dovessero verificarsi sino a che dette opere non verranno assunte in carico dall'Amministrazione Comunale, da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

I titoli abilitativi degli interventi edilizi previsti in ogni stralcio funzionale potranno essere rilasciati solo a seguito del rilascio del permesso di costruire delle dotazioni territoriali pertinenti allo stralcio medesimo.

#### ARTICOLO 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTUAZIONE

Date le dimensioni dell'intervento le dotazioni territoriali potranno essere realizzate in tre stralci funzionali come graficizzato nell'Elaborato *U-18 Stralci di intervento* e descritto nell'elaborato *U-37 Norme tecniche di attuazione*, art 3 Stralci funzionali, il cui ordine cronologico non è

prescrittivo, fermo restando il numero massimo di alloggi realizzabili, quantificato nel numero di 570 alloggi per l'intero PUA.

Il primo stralcio attuativo dovrà obbligatoriamente comprendere la realizzazione degli interventi relativi ai "progetti innesco" costituiti da servizi in grado di fungere da elementi attrattori per attivare il riuso dell'area; lo stralcio col quale si prevederà il superamento della soglia di complessivi mq 20.000 di SU dovrà obbligatoriamente comprendere l'intervento di realizzazione del nuovo ponte di collegamento del comparto con via Borghi, ovvero delle opere di interesse generale indicate in alternativa dal Comune, con le modalità di cui all'art. 2 dell'art. 11 L.241/1990 sottoscritto in data 26/07/2018 tra il comune di Ferrara e la Società Real Estate Ferrara S.r.l., stralci ulteriori non potranno essere attuati fino all'integrale soddisfacimento degli impegni assunti dal Soggetto attuatore in relazione alle opere pubbliche di interesse generale di cui al comma 3 del suddetto accordo di seguito richiamato per una immediata comprensione.

*"Il progetto definitivo del nuovo ponte di collegamento del comparto con via Borghi (...) dovrà essere presentato dal Soggetto attuatore unitamente alla domanda di permesso di costruire per le dotazioni territoriali relative allo stralcio attuativo che preveda il superamento della soglia di complessivi mq 20.000 di SU; il relativo progetto esecutivo dovrà essere presentato dal Soggetto attuatore entro mesi sei dall'approvazione del progetto definitivo da parte del Comune; i relativi lavori dovranno essere appaltati dal Soggetto attuatore secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 50/16 e s.m.i. entro mesi sei dall'approvazione del progetto esecutivo e l'opera ultimata e collaudata dovrà essere consegnata al Comune entro la scadenza della convenzione del PUA (...); fino all'approvazione del suddetto progetto esecutivo, anche in base ad eventuali proposte del Soggetto attuatore, è facoltà del Comune, in base al monitoraggio degli effetti del PUA nel corso della sua attuazione, destinare tutte o parte delle risorse messe a disposizione dal Soggetto attuatore per la realizzazione del ponte ad altra opera pubblica di interesse generale, da localizzarsi in ogni caso nel comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi" o nelle circostanti strutture insediative 12 - Mizzana o 3 - Doro; in tal caso, il Soggetto attuatore sarà tenuto ad adeguare le attività di progettazione e realizzazione delle opere a quanto disposto dal Comune o, in alternativa, a versare al Comune l'importo corrispondente; in ogni caso, allo scadere del termine decennale del PUA, qualora i lavori di realizzazione del ponte o delle opere ad esso alternative non siano iniziati, il Soggetto attuatore dovrà versare al Comune le somme non impegnate fino a concorrenza dell'importo di euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00)".*

Il soggetto attuatore o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo dovrà iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, di cui al relativo stralcio funzionale, entro un anno dal rilascio del corrispondente permesso di costruire ed ultimarli entro tre anni dalla data di inizio dei lavori del Permesso stesso.

Qualora tali opere non fossero completate entro tale termine, salvo proroga ai sensi di legge, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopraggiunte.

Qualora inoltre le dotazioni territoriali non vengano ultimate entro tale termine, i titoli abilitativi/comunicazioni per la realizzazione/varianti degli edifici, relativi allo stesso stralcio, richiesti/presentati oltre tale termine, non verranno rilasciati/non avranno efficacia fino a collaudo avvenuto delle opere medesime, fatta eccezione per le aree verdi in particolare ai tempi necessari per l'attecchimento delle essenze di cui al precedente art. 3.

Le condizioni di cui al presente articolo dovranno essere inserite negli atti di compravendita dei lotti "edificabili".

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa ad iniziare i lavori inerente le dotazioni territoriali del 1° stralcio funzionale entro il 31/12/2020; le parti concordano inoltre che tutte le dotazioni territoriali del PUA dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

Qualora inoltre le opere di cui al presente articolo 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 delle garanzie di cui al successivo art. 9. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi ai lotti di intervento.

Il soggetto attuatore si impegna per se e per i suoi aventi causa a realizzare 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 smi per l'abilitazione delle

varianti in corso d'opera, i soggetti attuatori si impegnano 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 d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti alle 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. A completamento delle dotazioni territoriali, sarà cura dei soggetti attuatori comunicare al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione. I tempi e le modalità di attuazione a stralcio delle dotazioni territoriali, dovranno essere coordinati con quelli del connesso intervento edilizio nei termini previsti di cui al presente articolo. A tal fine, non potranno essere rilasciati permessi di costruire, relativi agli interventi edilizi prima dell'avvenuta cessione delle aree per le dotazioni territoriali e dell'inizio dei lavori di cui al relativo stralcio funzionale.

Il soggetto attuatore assume 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 e, in ogni caso, fino e non oltre ad avvenuto favorevole collaudo e presa in carico come da precedente art. 6.

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.

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

Il soggetto attuatore si obbliga, per se 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 8 - DOTAZIONI TERRITORIALI – COLLAUDO E PRESA IN CARICO

A completamento delle opere, anche per stralci funzionali, entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, sarà cura dei soggetti attuatori 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, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti, compresi quelli relativi alle opere stradali, alle reti infrastrutturali, sono effettuati a spese del soggetto attuatore previa nomina del collaudatore da parte del Comune. In particolare, i collaudi funzionali delle reti (di acquedotto, di fognatura, del depuratore, 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 dal Comune (nomina del collaudatore) a spese dei soggetti attuatori. 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 dei soggetti attuatori, saggi o verifiche sulle opere realizzate. A seguito del collaudo favorevole delle opere, verranno svincolate le garanzie fideiussorie e la manutenzione delle stesse verrà posta a carico del Comune. Le 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. L'edificazione degli edifici potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle dotazioni territoriali; in tale fattispecie la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità relativa agli interventi edilizi a stralci del Piano dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Direttore dei Lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle

opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati.

L'edificazione prevista dal PUA dovrà essere iniziata entro 1 anno dal rilascio dei singoli permessi ed ultimata entro 10 anni dalla stipulazione della presente convenzione.

#### ARTICOLO 9 – DOTAZIONI TERRITORIALI – GARANZIE

Il soggetto attuatore, a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali inerenti al PUA, costituirà a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del permesso di costruire, per ciascuno stralcio una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto definitivo e vistato dagli Enti fermo restando che, in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire, il Comune ha facoltà di escutere, 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.

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 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 – RISOLUZIONE

Per l'inosservanza delle obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa con l'adozione degli atti conseguenti salva la preventiva applicazione delle misure sanzionatorie previste dalla vigente normativa in materia di abusi edilizi.

#### ARTICOLO 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n°849/98 e della Delibera di Consiglio Comunale n° 18498/98, gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sono 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 Lottizzatore.

Visto l'art. 1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile ai sensi del D.M. 801/77, nonché la dichiarazione delle superfici utili agli atti (elaborati U37 NTA Art. 2.3 e U17 – NTA lotti privati), il computo relativo al 30% dell'importo totale degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta **€ 799.786,88** così ripartiti:

### Stralcio 1

Lotto	G1	Mq/su. Max.	5.649	x	€/mq.	53,97	=	€	304.876,53	x	30%	=	€	91.462,96
Lotto	H1	"	"	x	"	"	=	€	458.745,00	x	30%	=	€	137.623,5
Lotto	L1	"	"	x	"	"	=	€	129.743,88	x	30%	=	€	38.923,17
Lotto	M1	"	"	x	"	"	=	€	64.817,97	x	30%	=	€	19.445,40

### Stralcio 2

Lotto	L2	"	"	x	"	"	=	€	177.777,185	x	30%	=	€	53.333,16
Lotto	M2	"	"	x	"	"	=	€	51.163,56	x	30%	=	€	15.349,07
Lotto	N	"	"	x	"	"	=	€	112.797,30	x	30%	=	€	33.839,19

### Stralcio 3

Lotto	E	"	"	x	"	"	=	€	70.970,55	x	30%	=	€	21.291,17
Lotto	F1	"	"	x	"	"	=	€	174.538,98	x	30%	=	€	52.361,70
Lotto	F2	"	"	x	"	"	=	€	148.255,59	x	30%	=	€	44.476,68
Lotto	G2	"	"	x	"	"	=	€	245.401,59	x	30%	=	€	73.620,48
Lotto	H2	"	"	x	"	"	=	€	218.038,80	x	30%	=	€	65.411,64
Lotto	H3	"	"	x	"	"	=	€	64.764,00	x	30%	=	€	19.429,20
Lotto	I1	"	"	x	"	"	=	€	102.111,24	x	30%	=	€	30.633,38
Lotto	I2	"	"	x	"	"	=	€	180.259,80	x	30%	=	€	54.077,94
Lotto	I3	"	"	x	"	"	=	€	161.694,12	x	30%	=	€	48.508,24

=====

<b>Totale</b>	<b>€ 2.665.956,09</b>	<b>€ 799.786,88</b>
---------------	-----------------------	---------------------

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale P.G. 18498/98, l'importo complessivo determinato risulta pari a **€ 2.665.956,09** al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, saranno determinati gli importi totali dei contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso, ai quali verrà detratto l'importo del 30% pari a **€ 799.786,88** che sarà ripartito in quote proporzionali alla Sn degli edifici compresi nel Primo stralcio attuativo (inteso in ordine di attuazione), a seguito dell'accoglimento di istanza di parte manifestata in data 22/05/2019.

Tale clausola dovrà essere inserita negli atti di compravendita delle aree di cui al PUA.

Le parti danno atto che la somma di **€ 799.786,88** è stata versata prima d'ora dai soggetto attuatore presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n° .....del .....

(Da inserire la parte che segue qualora il soggetto attuatore decidesse prima della stipula notarile della convenzione di pagare l'acconto oneri di **€ 799.786,88** in 6 rate.)

A seguito di richiesta manifestata verbalmente dal sig. Andrea Martinelli per conto della Soc. Real estate Ferrara in data 22 maggio 2019, è stata autorizzata la possibilità, in alternativa al pagamento in un'unica soluzione, di poter rateizzare il pagamento dell'acconto oneri di importo pari a **€ 799.786,88**, in 6 rate, la prima delle quali di € 133.297,83 è già stata versata in data..... Ricevuta n°.....presso la Tesoreria Comunale; le successive rate oltre agli interessi legali, saranno versate nel modo seguente:

- II° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi sei dalla data di convenzionamento;
- III° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi dodici dalla data di convenzionamento;
- IV° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi diciotto dalla data di convenzionamento;
- V° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi ventiquattro dalla data di convenzionamento;
- VI° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi trenta dalla data di convenzionamento;

All'atto della stipula della convenzione è stata presentata fideiussione .....n° .....del ..... emessa da..... per un importo di € 666.489,05 (€ 799.786,88 importo totale - € 133.297,83 importo prima rata). La fideiussione garantisce anche gli interessi legali per ritardato pagamento da parte del contraente,

Il mancato pagamento anche di una sola rata successiva alla prima, farà venire meno il beneficio della dilazione del pagamento, legittimando l'Amministrazione Comunale a escutere la garanzia per l'intero debito residuo. Qualora l'Amministrazione rilevi l'omesso o insufficiente pagamento anche di una sola rata, notificherà al fideiussore un invito a versare l'intero importo ancora dovuto, previo ricalcolo degli interessi, entro trenta giorni dalla data di ricezione dell'invito medesimo;

Al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, verranno determinati i contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso ai quali, solo per quelli compresi nel Primo stralcio (inteso in ordine di attuazione), verranno detratti proporzionalmente gli importi di cui sopra.

Le parti danno atto che la somma di € 133.297,83 è stata versata prima d'ora dal soggetto attuatore presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n° .....del .....

(Qualora il soggetto attuatore decidesse di pagare in un'unica soluzione la convenzione le parti concordano che il testo della convenzione

Si intende che i singoli permessi di costruire/titoli abilitativi non saranno soggetti alla 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 LR. n. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici.

#### ARTICOLO 12 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ACQUIRENTE

Negli atti di trasferimento delle aree e nelle relative note di trascrizione, che intervengano 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." Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

#### ARTICOLO 13 – CONTROVERSIE

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

#### ARTICOLO 14 – NORME GENERALI

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

#### ARTICOLO 15 – SPESE

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 cedersi nei modi sopraindicati, dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

#### ARTICOLO 16 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

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. 24 del 21/12/2017, alla LR n. 15/2013 e smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

#### ARTICOLO 17 - TRASCRIZIONE

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 - 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.

-----

di dare atto che il PUA di che trattasi è stato sottoposto a VAS, e il PARERE AMBIENTALE è stato espresso dalla Provincia di Ferrara nell'ambito dell'atto dirigenziale n. 601 del 17/04/2019;

di autorizzare in alternativa al pagamento in un'unica soluzione dell'acconto della quota di oneri di urbanizzazione pari a € **799.786,88** (30% dell'importo complessivo di € **2.665.956,09** in conformità alla delibera C.C. PG n° 18498/98), la rateizzazione dell'acconto stabilendo le seguenti modalità:

- I° rata di € 133.297,83 dovrà essere versata prima della sottoscrizione della convenzione;
- II° rata di € 133.297,81 oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi sei dalla data di convenzionamento;
- III° rata di € 133.297,81 oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi dodici dalla data di convenzionamento;
- IV° rata di € 133.297,81 oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi diciotto dalla data di convenzionamento;
- V° rata di € 133.297,81 oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi ventiquattro dalla data di convenzionamento;
- VI° rata di € 133.297,81 oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi trenta dalla data di convenzionamento;

All'atto della stipula della convenzione dovrà essere presentata fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo di € 666.489,05 (€ **799.786,88** importo totale - € 133.297,83 importo prima rata). La fideiussione dovrà garantire anche gli interessi legali per ritardato pagamento da parte del contraente e dovrà essere prestata in base al modello specifico da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale, ove il garante è tenuto a rinunciare al beneficio di preventiva escussione, nonché a effettuare il pagamento di quanto dovuto a semplice richiesta della stessa Amministrazione, senza poter opporre eccezioni riferibili alla validità dell'obbligazione. La fideiussione avrà validità fino a quando il Comune di Ferrara avrà introitato la somma complessiva e comunque, in deroga all'art.1957 C.C., fino a che il Comune ne autorizzerà la liberazione.

Il mancato pagamento anche di una sola rata successiva alla prima, farà venire meno il beneficio della dilazione del pagamento, legittimando l'Amministrazione Comunale a escutere la garanzia per l'intero debito residuo. Qualora l'Amministrazione rilevi l'omesso o insufficiente pagamento anche di una sola rata, notificherà al fideiussore un invito a versare l'intero importo ancora dovuto, previo ricalcolo degli interessi, entro trenta giorni dalla data di ricezione dell'invito medesimo;

di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo complessivo di € 799.786,88 per oneri di urbanizzazione secondaria, 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 introitare nel caso di rateizzazione, all'atto della stipula della convenzione l'importo della I<sup>a</sup> rata di € 133.297,81 per oneri di urbanizzazione secondaria, 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 introitare le successive rate di oneri di urbanizzazione secondaria, oltre agli interessi legali, 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 nel modo seguente:

- II° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi sei dalla data di convenzionamento;
- III° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi dodici dalla data di convenzionamento;
- IV° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi diciotto dalla data di convenzionamento;
- V° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi ventiquattro dalla data di convenzionamento;
- VI° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi trenta dalla data di convenzionamento;

di dare atto che in data 30/04/2019 al Protocollo PR\_BOUTG\_Ingresso\_0043842 è stata richiesta l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 a carico della Soc. REAL ESTATE FERRARA S.R.L. ai sensi dell'art. 92 comma 3 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, modificato dal D. Lgs. 15.11.2012, n. 218, dal D. Lgs. 13.10.2014, n. 153 e dalla legge 06.08.2015, n. 1213, il termine per il rilascio delle informazioni antimafia deve pervenire, senza ritardo, entro giorni 30 (trenta); nei casi di istruttoria complesse, il Prefetto nello stesso termine deve darne comunicazione all'Amministrazione, e in tal caso i termini sono estesi ad ulteriori 45 giorni. Decorsi tali termini, l'Amministrazione può procedere anche in assenza della informazione antimafia, ma prevedendo una condizione risolutiva;

di dare atto che qualora, nei 30 gg dalla richiesta (al momento in fase istruttoria) alla Prefettura di Bologna del 30/04/2019, a carico del Soc. REAL ESTATE FERRARA S.R.L., non pervenga all'Amministrazione Comunale né l'informazione antimafia né la comunicazione della necessità di estendere tale termine di ulteriori 45 gg per verifiche di particolare complessità, la stessa società potrà procedere con la sottoscrizione della Convenzione attuativa di cui al presente PUA ferma la clausola risolutiva ai sensi di legge, sotto riportata, che dovrà essere inserita in sede di stipula:

*“Qualora il Comune riceva, dopo la sottoscrizione della presente Convenzione attuativa, una comunicazione che dia luogo all'informazione antimafia interdittiva a carico della Soc. REAL ESTATE FERRARA S.R.L., la presente convenzione e i successivi e conseguenti atti, decadranno senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione Comunale”;*

di dare atto che l'avviso dell'avvenuta approvazione del PUA di iniziativa privata dovrà essere pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. Il PUA entrerà in vigore dalla data di pubblicazione nel BUR dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del comma 4-bis dell'art. 35 della L.R. 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017;

di stabilire che i soggetti attuatori dovranno rendersi disponibili alla stipula della convenzione entro e non oltre il 18/06/2019 (termine di validità quinquennale del I° POC), diversamente si intenderà decaduta l'approvazione del PUA stesso senza ulteriori provvedimenti ;

di dare atto che ai sensi dell'art. 4 comma 1 dell'Accordo sottoscritto in data 26/07/2018 e ai sensi dell'art. 6 comma 11 dell'Accordo sottoscritto in data 02/04/2014 INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE – PENALI – CONSEGUENZE, qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del I° POC (18/06/2019) non siano pervenute al convenzionamento del relativo PUA, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente, esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, nonché ogni diritto al rilascio delle autorizzazioni commerciali, 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 qualora si proceda con la stipula della convenzione prima della pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'approvazione ai sensi del comma 4-bis dell'art. 35 della L.R. 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017, l'efficacia della convenzione sarà subordinata all'entrata in vigore del PUA di iniziativa privata di che trattasi;

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

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

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

IL SINDACO  
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE  
ORNELLA CAVALLARI