

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 12.03.2013

Deliberazione n. GC-2013-139

Prot. Gen. n. PG-2013-19950

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2013-159

Sono intervenuti i Signori:

Tiziano Tagliani	Sindaco
Aldo Modonesi	Assessore
Chiara Sapigni	Assessore
Deanna Marescotti	Assessore
Luigi Marattin	Assessore
Roberta Fusari	Assessore
Rossella Zadro	Assessore
Massimo Maisto	Vice Sindaco
Luciano Masieri	Assessore

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

--	--

Assiste il Segretario Generale Dott. Roberto Finardi

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

Oggetto

APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA INERENTE AREA CLASSIFICATA DAL PRG VIGENTE SOTTOZONA D4, SITA IN FERRARA VIA MARCONI, PRESENTATO DALLA SOC. SINTEXCAL S.P.A.

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

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA INERENTE AREA CLASSIFICATA DAL PRG VIGENTE SOTTOZONA D4, SITA IN FERRARA VIA MARCONI, PRESENTATO DALLA SOC. SINTEXCAL S.p.A.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 23 luglio 2010 il Comune di Ferrara ha autorizzato con delibera di Consiglio Comunale PG n. 21325/10, la Ditta SINTEXCAL S.p.A. alla presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, relativo ad area classificata dal P.R.G. sottozona "D4" in Ferrara via Marconi nn.29-31;

che in data 01/07/2011 è stata presentata dal Sig. CORRA' GRAZIANO legale rappresentante della Soc. SINTEXCAL S.p.A. con sede a Cassana (FE) Via G. Finati n. 47 P.IVA 00570320382, istanza P.G. 57927 di approvazione Piano Particolareggiato di iniziativa Privata in area classificata dal PRG vigente sottozona D4, sita in Ferrara via Marconi civici n.29-31, individuata nel Catasto Terreni del Comune di Ferrara al Foglio 102 mappali 21 – 771, ed al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 102 mapp. 21sub.2 e mapp. 21sub 3 e771 oltre a parte del map. 38 di proprietà Rete Ferroviaria Italiana s.p.a (sedime binario ferroviario) e parte della pubblica via Marconi;

che il presente piano particolareggiato d'iniziativa privata attua uno stralcio funzionale dell'ambito D4 "comparti produttivi da ristrutturare" disciplinato dal PRG/vigente;

che il progetto interessa un'area, situata a Ferrara in via Marconi, confinante a nord con fabbricati a destinazione commerciale, direzionale, residenziale, a sud con edifici di proprietà del Comune di Ferrara, ad est con la via Marconi e ad ovest con il Canale Boicelli;

che l'intervento è finalizzato al recupero di una area ex-industriale da tempo dismessa, inserita in un contesto caratterizzato dalla presenza di numerosi insediamenti di attività produttive e terziarie. L'intervento consiste nella realizzazione di 4 lotti fondiari, su cui è prevista complessivamente la nuova costruzione di 3 fabbricati, il mantenimento di un fabbricato esistente, e la demolizione degli altri. I lotti fondiari e così pure le dotazioni urbanistiche di verde e parcheggio, si sviluppano lungo un'asse viario unico centrale, orientato da est ad ovest, con unico accesso dalla pubblica via Marconi;

che l'intervento si estende su una superficie territoriale pari a mq. 20.390. Le diverse destinazioni d'uso previste per i singoli lotti/fabbricati sono specificate in dettaglio nella Tav. 4/6 e riguardano un'ampia gamma di attività commerciali, artigianali, direzionali e terziarie. Il progetto prevede: superficie lorda di progetto pari a mq. 10.609,69; parcheggi da asservire all'uso pubblico mq 1.626,37; area destinata a verde da asservire all'uso pubblico mq. 2.519,73 e mq 3.695,86 di strade e marciapiedi da asservire all'uso pubblico;

che gli standard richiesti in base agli usi previsti dal progetto sono stati interamente individuati all'interno del Perimetro del Piano Particolareggiato;

che il progetto prevede inoltre, a cura e spese del soggetto attuatore, su aree esterne al perimetro di piano ma in continuità con le stesse, il raccordo tra l'area d'intervento e la pubblica via Marconi anche attraverso l'area interessata dal binario di proprietà RFI (oggi non più utilizzato). Si tratta di un intervento funzionale ed indispensabile per garantire un adeguato accesso al nuovo insediamento previsto nel comparto a destinazione commerciale, artigianale, direzionale e terziario;

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

Sistema insediativo della produzione art. 13 subsistema città' dell'auto art. 13.1

Ambiti: Territori Urbanizzati - 3 AR ambiti da riqualificare

Trasformazioni: PSC-Produttivo da riqualificare

che in data 20/07/2011 si è tenuta la Conferenza dei Servizi preliminare durante la quale sono emerse tra le altre, delle problematiche di natura ambientale, per superare le quali sono state individuate due diversi percorsi ponendo la decisione in capo al richiedente:

1) di condurre, in autonomia, delle ulteriori indagini ambientali sulle matrici suolo e acque superficiali, per approfondire lo stato di inquinamento e definire la compatibilità dell'area con le destinazioni d'uso proposte. I risultati di dette ulteriori indagini, fondamentali per la conclusione del procedimento di approvazione del piano, avrebbero dovuto essere esaminati in sede di conferenza dei Servizi conclusiva;

2) l'attivazione, su istanza del richiedente, della procedura di notifica presso la Provincia di Ferrara, ai sensi dell'art.242 del D.Lgs 152/06;

che con nota del 02/08/2011, successivamente integrata con nota del 28/12/2011 è stata trasmessa alla Provincia di Ferrara – U.O.P.C. Geologico e Protezione Civile copia del piano particolareggiato in oggetto per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008;

che in data 07/10/2011 con nota Prot. 84643 la Soc. Castoro srl (promissaria acquirente ed attualmente in corso di giudizio civile con la Soc. Sintexcal spa) trasmetteva al Comune e alla Provincia di Ferrara, copia della perizia del Prof. Beretta (CTU) con allegate indagini ambientali e congiuntamente chiedeva di partecipare ai procedimenti ex art.9 legge 241/90 e smi;

che in data 13/10/2011 la ditta Sintexcal S.p.A. trasmetteva al Comune di Ferrara come integrazione alle problematiche ambientali succitate la Tav. 28r/1 "Relazione di sintesi e commento ai risultati di indagine sito Sintexcal S.p.a. via Marconi 29/31, Ferrara";

che la Commissione per Qualità Architettonica e del Paesaggio, nella seduta del 24/11/2011 ha espresso *"parere favorevole alle condizioni degli uffici"*;

che la Provincia di Ferrara – PO Sviluppo Sostenibile con nota del 12/12/2011 fasc. n. 27292/11 ha comunicato alla Soc. SINTEXCAL SPA l'avvio del procedimento per emissione di ordinanza ex art. 244, parte quarta, titolo V, D.Lgs. 152/06, citando fra l'altro, di essere in possesso della "Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio prof. Giovanni Pietro Beretta" trasmessa dalla Soc. Castoro srl;

che con nota in data 14.12.2011 PG 57927 è stata inviata all'ARPA ed all'AUSL, copia della perizia del Prof. Beretta (CTU) con allegate indagini ambientali oggetto di richiesta di partecipazione al procedimento ex art. 9 legge 241/90 e smi da parte della Soc. Castoro srl;

che il progetto del Piano, corredato di tutti gli elaborati tecnici ed ambientali inerenti, è stato depositato in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 30 giorni consecutivi a partire dal 20/12/2011;

che il relativo avviso di deposito è stato affisso per 30 giorni all'Albo Pretorio del Comune, nonché all'Albo della competente Circoscrizione territoriale, ed è stato pubblicato nel sito informatico del Comune;

che nei trenta giorni di deposito e nei trenta successivi all'ultimo di deposito, non sono pervenute al Comune osservazioni né opposizioni;

che in data 09/01/2012 non è stato possibile chiudere i lavori della Conferenza di Servizi definitiva e pertanto si è provveduto a sospenderli a causa della persistenza delle

problematiche di natura ambientale oltre che alcune di natura tecnico-progettuale. In particolare per quanto riguarda la parte ambientale, la relazione elaborata da Environ (Tav.28r/1), formalmente presentata dalla Soc. Sintexcal spa, non risultava sufficientemente esaustiva al fine di poter escludere condizioni di potenziale contaminazione dell'area. Pertanto si chiedeva di effettuare gli ulteriori approfondimenti del caso, al fine di dimostrare la conformità delle condizioni ambientali vigenti rispetto alle previste destinazioni d'uso dell'area, escludendo qualsiasi superamento. La Provincia di Ferrara nell'ambito della Conferenza dei Servizi, comunicava la necessità per la ditta Sintexcal S.p.A di notificarsi, ai sensi dell'art.245 del D.Lgs 152/06 (proprietario incolpevole);

che nell'ambito di detta Conferenza è stato, tra l'altro, confermato da parte del Tecnico dell'Ufficio Urbanizzazioni che la gestione delle aree su cui insiste il binario ferroviario di proprietà RFI oggi non utilizzato, è il capo al Comune di Ferrara;

che la Provincia di Ferrara ribadiva, tramite nota inviata via mail il 30 gennaio 2012 all'U.O. piani urbanistici attuativi del Comune di Ferrara " *la necessità che la Ditta Sintexcal provveda a notificarsi in quanto sono stati evidenziati e non contestati superamenti del parametro clorurati in sito*";

che la Soc. SINTEXCAL SPA ha prodotto in data 09-03-2012 documentazione integrativa, a seguito delle comunicazioni di interruzione del procedimento PG 57927 del 30.01.2012 e del 21.03.2012;

che la Provincia di Ferrara ha emesso ordinanza PG 20954 del 13-03-2012 ai sensi del D.Lgs 152/06 con la quale ordinava alla Società Sintexcal Spa di provvedere ai sensi del titolo V, parte quarta, del D.Lgs 152/06 ed in particolare di presentare un piano di caratterizzazione relativo al sito di cui trattasi, entro 30 giorni dal ricevimento dell'ordinanza stessa;

che durante la Conferenza dei Servizi del 20 aprile 2012 la Provincia di Ferrara ha comunicato che era ufficialmente iniziato il suddetto procedimento di bonifica ex D.Lgs 152/2006. L'apertura di tale procedimento ha reso possibile procedere con la valutazione del piano particolareggiato per i suoi aspetti ambientali, con la garanzia che sarebbero state adottate tutte le misure necessarie al fine di rendere compatibile l'area con le destinazioni d'uso previste;

che pertanto i lavori della Conferenza dei Servizi si sono chiusi con determinazione favorevole in data 20 aprile 2012; sono stati acquisiti i seguenti pareri: Servizio Ambiente parere favorevole con nota PG 32444 del 03-05-2012; Servizio U.O Mobilità parere favorevole con nota del 05/04/2012 P.G. 28659 del 17/04/2012; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con nota del 26/04/2012 PG 31080 del 27/04/2012; Ufficio Verde parere favorevole con prescrizioni nota del 20/04/2012 PG 30162 del 24/04/2012; Telecom nota Prot. Int.NDOFER001bis_12, inviata via fax in data 24/04/2012; U.O. Sicurezza sul Lavoro e Protezione Civile parere favorevole con nota del 16-12-2011 rif. PG 106257 del 22-12-2011; AUSL parere favorevole con prescrizioni; con nota del 19/04/2012 Prot. 27483;

che Arpa, ha espresso parere favorevole con nota Prot. PGFE/2011/4366 del 20/04/2012 e Prot. PGFE/2011/5605 del 01/09/2011 (rif. PG n.35681 del 15-05-2012 del Comune di Ferrara), con le seguenti prescrizioni:

prima del permesso di costruire, e in ogni caso prima di ogni attività edilizia, si attendano gli esiti del procedimento di bonifica avviato ai sensi del titolo quinto, parte quarta, del D. Lgs. 152/06 s.m.i.; i progetti delle opere dovranno essere conformi alle prescrizioni poste dal procedimento stesso.

Nel caso in cui l'esito del procedimento di bonifica non vada ad alterare il progetto presentato in questa sede, si formulano le seguenti prescrizioni rispetto agli altri aspetti di pertinenza del Piano:

- *è necessario garantire l'accessibilità ai piezometri esistenti, per le verifiche di competenza e le attività di monitoraggio, compatibilmente con gli interventi da realizzare;*
- *i rifiuti provenienti dalla demolizione di edifici vanno smaltiti secondo le norme vigenti, ponendo particolare attenzione alle eventuali componenti in amianto;*
- *sia garantita la separazione delle reti di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere;*
- *nel caso in cui nei piazzali di pertinenza delle aree produttive si prevedano lavorazioni e/o stoccaggi di materiali che possano contaminare le acque meteoriche con sostanze pericolose e/o persistenti nell'ambiente, si dovranno prevedere idonei sistemi di abbattimento degli inquinanti prima del conferimento finale in corpi idrici superficiali;*
- *qualora i piazzali privati fossero destinati ad uso pubblico, si prescrive di vietare qualsiasi deposito, anche temporaneo, di materiali connessi alle attività produttive;*
- *il terreno non contaminato prodotto per la realizzazione dalle opere dovrà essere sottoposto alle modalità di gestione previste dalle leggi vigenti; si specifica che i terreni da movimentare non idonei al loro riutilizzo vanno gestiti come rifiuti;*
- *definite le attività che si andranno ad insediare nell'area, elaborare una specifica valutazione di impatto acustico aggiornata;*
- *si adottino tutte le soluzioni tecniche di pianificazione e realizzazione indicate nelle NTA del PTRQA della Provincia di Ferrara; si devono inoltre adottare, nella realizzazione degli edifici, soluzioni progettuali nel rispetto delle vigenti norme in materia di risparmio energetico;*

che il Servizio Tecnico di Bacino Po di Volano, non presente alla suddetta seduta, con nota del 06/04/2012 (tramite fax) oltre a prescrivere un'integrazione a quanto presentato in merito alla gestione delle acque meteoriche imponeva che il tubo *che attraversa il corpo arginale non potrà essere posizionato ad una quota inferiore a m. +7,00 s.l.m.m. con riferimento all'estradosso della generatrice inferiore del medesimo tubo; nell'eventualità che il rispetto di questa prescrizione non permetta lo scarico delle acque a gravità dovrà essere previsto un impianto di sollevamento; si chiede pertanto una ridefinizione della sezione di progetto.* Fermo restando che la soluzione presentata dalla Società Sintexcal Spa risponde a quanto richiesto, si è ritenuto, visto l'assenza dell'Ente gestore, di rimandare la definizione del progetto alla fase di progettazione delle opere di urbanizzazione precisando che un'eventuale scelta diversa da quella prevista nelle tavole di piano particolareggiato non avrebbe costituito variante al piano stesso; fermo restando che il parere del Servizio Tecnico di Bacino sarà comunque quello vincolante in materia. Questo perché si è ritenuto che un'eventuale soluzione a gravità sarebbe migliorativa rispetto al un impianto di sollevamento.

che HERA Spa con nota in data 17.05.2012 prot. n. 83665 ha comunicato (come anticipato con mail del 19 maggio 2012 di cui è stata data lettura nell'ambito della conferenza del 20 aprile 2012) di non prendere in carico le reti di progetto, idrica, fognature e gas metano, in quanto rimangono di proprietà privata, benché asservite all'uso pubblico, ai sensi dell'art. 4 della Convenzione per la gestione del S.I.I. e dell'art. 7 della Convenzione per la gestione del servizio di distribuzione del gas metano;

che in data 28-08-2012 il tecnico incaricato trasmetteva nota del 23/08/2012 Prot.30026 parere preventivo di AIPo;

che con nota del 02/08/2011 PG 57927 e successiva integrazione in data 28/12/2011 PG 57927, è stata trasmessa alla Provincia di Ferrara UOPC – Geologico e Protezione Civile, richiesta di parere preventivo di cui all'art. 5 L.R.19/08, in materia di rischio sismico;

che la P.O. Geologico e Protezione Civile della Provincia di Ferrara con nota con nota P.G. 15463 del 28/2/2012 ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/08 con, tra le altre, le seguenti prescrizioni:

(..) In fase di progettazione esecutiva degli interventi dovranno comunque essere effettuate ulteriori indagini e valutazioni geologico-geotecniche specifiche, in prossimità di tutti i fabbricati in progetto, sulla base delle tipologie strutturali prescelte e della natura dei carichi previsti, ai sensi della normativa sismica vigente, prestando particolare attenzione alla presenza di terreni con scarse caratteristiche di resistenza meccanica.

In tema di rischio idraulico, dalla Valutazione di Compatibilità, redatta dallo stesso Dott. Plazzi, emerge che l'area in esame può essere ritenuta a bassa pericolosità in relazione al rischio di allagamento da canali, mentre riguardo al rischio di esondazione del fiume Po, il Dipartimento di Ingegneria dell'Università di Ferrara ha condotto una simulazione stimando i tempi e i modi di propagazione delle acque di una possibile rotta. I risultati di tale studio hanno consentito di classificare l'area a nord-ovest di Ferrara, in prossimità del Polo Chimico, a medio rischio; i tempi di preannuncio dell'onda di piena consentono tuttavia di mettere in atto procedure tali da garantire la sicurezza delle persone e delle attività che operano nel sito, in caso di allagamento; tali procedure dovranno essere inserite nella pianificazione di sicurezza delle singole aziende che si insedieranno nell'area in esame.

Il sito di intervento si trova all'interno dell'area di danno di stabilimenti classificati a rischio di incidente rilevante ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. 334/99 e s.m.i, di conseguenza tutti gli interventi previsti dovranno risultare conformi a quanto stabilito dal PRIR della Provincia di Ferrara e dall'elaborato RIR del Comune e dovranno essere attuate campagne di formazione ed informazione agli addetti che opereranno nelle aree interessate dal Piano, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Relativamente al deflusso delle acque superficiali, si dovranno prevedere soluzioni progettuali atte ad evitare ristagni d'acqua e a garantire la perfetta regimazione delle acque meteoriche e di scolo, in accordo con il Servizio Tecnico di Bacino Po di Volano e della Costa ed il gestore della rete fognaria HERA Ferrara.

L'insediamento futuro di nuovi insediamenti produttivi nel sito oggetto del piano dovrà essere valutato con attenzione particolare per quanto riguarda l'eventuale idroesigenza degli stessi, in raffronto alle risorse idriche disponibili, al fine di evitare l'emungimento di acque sotterranee, in un'area in cui l'equilibrio degli acquiferi è già irrimediabilmente compromesso a causa dei prelievi effettuati nel passato.

L'attuazione delle previsioni del Piano dovrà inoltre essere subordinata agli esiti delle procedure ambientali in corso e alle eventuali prescrizioni rilasciate dagli Enti competenti.

che la Provincia di Ferrara – Settore Ambiente e Agricoltura – PO Sviluppo Sostenibile, con determinazione del dirigente PG 46731/12 del 14/06/2012 inviata con nota del 14/06/2012 – assunta al P.G. 45015 del 14/06/2012, ha espresso la non assoggettabilità a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dello strumento di che trattasi con, tra le altre, le seguenti prescrizioni:

- 1. si richiede al Comune di valutare possibili misure di compensazione dell'aggravio dell'impatto da traffico/rumore determinato dall'attuazione del piano sull'area residenziale di via Marconi;*
- 2. valutare di concerto con il proponente le misure più opportune per la tutela della funzionalità del corridoio ecologico individuato anche dal PSC approvato (Canale Boicelli);*
- 3. in caso di insediamento di attività idroesigenti, il fabbisogno idrico dovrà essere soddisfatto mediante prelievo da corpo idrico superficiale o rete acquedottistica, evitando l'emungimento di acque sotterranee;*
- 4. si raccomanda l'utilizzo di pavimentazioni drenanti per le aree esterne;*
- 5. dovrà essere mantenuta l'accessibilità ai piezometri presenti sull'area ai fini dell'attività di caratterizzazione/monitoraggio;*

che in data 25.10.2012, tramite posta elettronica, è stato inviato alla proprietà e al tecnico incaricato lo schema di convenzione, per l'accettazione e l'adesione ai patti convenzionali;

che in data 20.11.2012, non essendo pervenuta comunicazione in merito è stata sollecitata, tramite nota inviata via fax agli stessi soggetti, la risposta;

che la proprietà tramite posta elettronica ha comunicato in data 22.11.2012 di non voler prestare adesione al suddetto schema di convenzione in particolare per quanto riguarda l'articolo 4 inerente la bonifica in quanto nelle ultime settimane erano accaduti due fatti che da soli imponevano a loro avviso, la revisione della bozza in particolare:

- la causa civile presso il Tribunale Ordinario di Ferrara, procedimento n. 5704/2009 Giudice Relatore D.ssa A. Ghedini, che si è conclusa in primo grado con sentenza n. 1197/12 del 01/10/2012 con cui il Tribunale Civile di Ferrara ha respinto le domande di Castoro S.r.l. ed accolto la domanda riconvenzionale di risoluzione del contratto con diritto a trattenere la caparra presentata da Sintexcal S.p.A.;

- il Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia Romagna in data 07/11/2012 con ordinanza n. 647/2012 ha accolto l'istanza cautelare richiesta da Sintexcal sospendendo l'efficacia dell'Ordinanza della Provincia di Ferrara – Settore Ambiente e Agricoltura – PO Sviluppo Sostenibile (ordinanza P.G. 20954 del 13/03/2012), attraverso la quale la Provincia ha ingiunto a Sintexcal SpA *“di provvedere ai sensi del Titolo V, Parte quarta, D.Lgs. 152/06 e di presentare un piano di caratterizzazione relativo al sito in oggetto entro 30 giorni dal ricevimento della presente ordinanza”*.

Alla stessa comunicazione venivano allegati i due file inerenti la sentenza n. 1197/12 del 01/10/2012 e l'ordinanza n. 647/2012 del TAR dell'Emilia Romagna;

che l'ordinanza n. 647/2012 del TAR Emilia Romagna evidenziava che “Resta ferma la potestà della Provincia di Ferrara di avviare un nuovo ed autonomo procedimento volto ad accertare, mediante nuovi sopralluoghi e prelievi, la sussistenza o meno dei presupposti per l'avvio della fase di caratterizzazione del sito di cui agli artt. 240 e 242 di cui al D.Lgs. 152/2006 e relativi allegati”;

che in data 05.12.2012 la Provincia di Ferrara con determinazione del Responsabile P.O. Sviluppo Sostenibile PG 96776 ha annullato la propria ordinanza PG 20945 del 13.03.2012 ai sensi dell'art. 21-nonies della L. 241/1990 e smi con la quale ordinava a Sintexcal spa di presentare un piano di caratterizzazione relativo al sito di Via Marconi n. 29 in Comune di Ferrara;

che con detta determinazione la Provincia, come tra l'altro previsto dall'ordinanza n. 647/2012 del TAR Emilia Romagna, ha disposto di demandare a successivo atto l'avvio di un'indagine da parte di ARPA Sezione Provinciale di Ferrara, tesa a verificare, mediante nuovi sopralluoghi e prelievi, la sussistenza o meno delle condizioni per l'avvio del procedimento di bonifica del sito di Via Marconi n. 29 in Comune di Ferrara;

che la Provincia di Ferrara con atto PG 97493, ai sensi del D.Lgs 152/06, in data 07.12.2012 incaricava ARPA Sezione Provinciale di Ferrara ad effettuare un sopralluogo nell'area oggetto di intervento con il prelievo di campioni di acqua dai piezometri presenti in sito;

che a seguito della suddetta nota inviata dalla Soc. Sintexcal spa in data 22.11.2012 e dell'ordinanza n. 647/2012 del 07.11.2012 del TAR Emilia Romagna, si è reso necessario convocare una Conferenza di Servizi Suppletiva, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni per il giorno 7 gennaio 2013 per valutare la necessità di adeguare lo schema stesso;

che ARPA, ente titolato ad esprimersi in materia ambientale, non presente alla conferenza inviava nota ribadendo le prescrizioni già contenute nel parere favorevole con nota Prot. PGFE/2011/4366 del 20/04/2012 e Prot. PGFE/2011/5605 del 01/09/2011 (rif. PG n.35681 del 15-05-2012 del Comune di Ferrara) sottolineando inoltre che l'Ente si sarebbe espresso

solo all'esito positivo delle indagini richieste dalla Provincia di Ferrara con atto 97493 del 7.12.2012 ai sensi del D.Lgs. 152/2006;

che sulla base dei pareri espressi e delle risultanze della Conferenza si sono considerati acquisiti gli assensi degli Enti e servizi assenti il cui rappresentante non avesse definitivamente espresso la volontà dell'ente o Servizio rappresentato e pertanto i lavori della suddetta conferenza si sono conclusi con determinazione favorevole per quanto riguarda il piano particolareggiato, tenuto conto che i pareri espressi dal punto di vista ambientale erano sostanzialmente concordi nel ribadire che il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione dovrà essere subordinato agli esiti delle indagini suppletive che farà Arpa Sezione Provinciale di Ferrara (come richiesto dalla Provincia di Ferrara con determinazione del Responsabile P.O. Sviluppo Sostenibile in data 7.12.2013 PG 97493);

che nell'ambito della suddetta conferenza sono stati espressi i seguenti pareri meglio descritti nel Verbale della conferenza che viene allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale: Servizio Ambiente con nota PG 1015 del 07.01.2013 - parere favorevole con prescrizioni; Provincia di Ferrara – P.O. Sviluppo Sostenibile - parere favorevole con prescrizioni; AUSL nota prot. N. 451 del 03.01.2013 che conferma il parere favorevole espresso in data 19.04.2012 di prot. n. 27483;

che nella stessa Conferenza dei Servizi Suppletiva del 7.01.2013 è stato altresì determinato che qualora da queste indagini si dovessero rilevare eventuali problematiche, sarà necessario attivare eventuali nuovi procedimenti ai sensi del D.lgs 152/06;

Considerato:

che relativamente al parere espresso da ARPA con nota Prot. PGFE/2011/4366 del 20-04-2012 e Prot. PGFE/2011/5605 del 01/09/2011 (rif. PG n.35681 del 15-05-2012 del Comune di Ferrara) ed alla successiva nota PGFE/2011/4366 assunta al PG 1043 del 7.01.2013, visto l'esito della CdS, si ritiene di controdedurre nel seguente modo:

accogliendo le prescrizioni richieste, che qui si richiamano integralmente, con nota Prot. PGFE/2011/4366 del 20-04-2012 e Prot. PGFE/2011/5605 del 01/09/2011 ad eccezione di quelle inerenti alle modalità di rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione che come stabilito in sede di conferenza in data 7 gennaio 2013, sarà subordinato agli esiti delle indagini suppletive che farà Arpa Sezione Provinciale di Ferrara come richiesto dalla Provincia di Ferrara con determinazione del Responsabile P.O. Sviluppo Sostenibile con atto n. 97493 del 07/12/2012, ai sensi del D.Lgs 152/06;

che relativamente al parere espresso dalla Provincia di Ferrara - U.O.P.C. Servizio Geologico e Protezione della Provincia con nota con nota P.G. 15463 del 28/2/2012 si ritiene di controdedurre accogliendo le prescrizioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che relativamente al parere di non assoggettabilità a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) espresso dalla Provincia di Ferrara - P.O. Sviluppo Sostenibile della Provincia con determinazione del dirigente PG 46731/12 del 14/06/2012 inviata con nota del 14/06/2012, assunta al PG 45015 del 14/06/2012, e successivo parere espresso in sede di conferenza dei servizi del 7 gennaio 2013, si ritiene di controdedurre accogliendo le prescrizioni riportate nelle premesse e qui integralmente si richiamano, oltre alle prescrizioni inerenti alle modalità di rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione che come espresso in sede di conferenza, sarà subordinato agli esiti delle indagini suppletive che farà Arpa Sezione Provinciale di Ferrara come richiesto dalla stessa Provincia di Ferrara con determinazione del Responsabile P.O. Sviluppo Sostenibile con atto n. 97493 del 07/12/2012, ai sensi del D.Lgs 152/06;

che la proprietà ha richiesto di modificare l'articolo 4 dello schema di convenzione inerente le bonifiche;

che in base alle risultanze della Conferenza del 7 gennaio 2013 si è ritenuto che non sussistano i presupposti per una sua modifica;

che si è ritenuto opportuno inserire in convenzione, all'art. 3, che il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione dovrà essere subordinato agli esiti delle indagini suppletive che farà Arpa Sezione Provinciale di Ferrara (come richiesto dalla Provincia di Ferrara con determinazione del Responsabile P.O. Sviluppo Sostenibile in data 7.12.2013 PG 97493). Qualora da queste indagini si dovessero rilevare eventuali problematiche, sarà necessario attivare eventuali nuovi procedimenti ai sensi del D.lgs 152/06;

che in data 20.02.2013, tramite posta elettronica, è stato inviato alla proprietà e al tecnico incaricato lo schema di convenzione, per l'accettazione e l'adesione ai patti convenzionali;

che con nota pervenuta, sia tramite fax che per posta elettronica in data 07.03.2013, depositata agli atti dell'Amministrazione Comunale, la Soc. Sintecxal spa ha espresso il proprio assenso al succitato schema di convenzione, sul presupposto che l'art. 4 dà atto che allo stato attuale non è stata individuata come esistente alcuna contaminazione del sito Sintecxal di Via Marconi n. 29-31 in Ferrara;

che l'art. 4 dello schema di convenzione così come redatto risulta già uniformato a tale ipotesi;

che necessita ora procedere alla approvazione del piano particolareggiato di che trattasi, ai sensi dell'art.25 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, unitamente allo schema di convenzione da stipularsi con la proprietà, contenente tutti gli elementi di cui al 2^ comma dell'art.22 della legge regionale medesima;

che, ai fini dell'attuazione del piano particolareggiato in questione, il soggetto attuatore dovrà presentare i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione che, una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici 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 e non è in contrasto con le previsioni del RUE adottato;

che in relazione ai disposti della delibera di Consiglio Regionale 849/98 e della delibera del Consiglio Comunale 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 del soggetto attuatore;

Visti:

- L.R. 7/12/1978 n. 47 e smi;
- L.R. 8/11/1988 n. 46 e smi;
- L.R. 24/3/2000 n. 20 e smi;
- L.R. 31 del 25/11/2002 e smi;
- art 12 del D.Lgs. 4/2008;
- le N.T.A. del P.R.G. vigente;

VISTI gli atti;

VISTI il verbale della conferenza definitiva del 20 aprile 2012, il verbale della conferenza Suppletiva del 7 gennaio 2013 e 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 dare atto della decisione di non assoggettabilità a VAS, espressa dalla Provincia P.O. Sviluppo Sostenibile con determinazione del dirigente PG 46731/12 del 14/06/2012 inviata con nota del 14/06/2012, assunta al PG 45015 del 14/06/2012, e di recepirne le prescrizioni, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di dare atto altresì che detta decisione verrà resa nota al pubblico mediante pubblicazione sul sito Web del Comune;

di recepire il parere espresso dalla P.O. Sviluppo Sostenibile della Provincia di Ferrara, in sede di conferenza dei servizi del 7 gennaio 2013, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiama integralmente;

di recepire le prescrizioni contenute, nel parere della Provincia di Ferrara - P.O. Geologico e Protezione Civile della Provincia di Ferrara con nota P.G. 15463 del 28/2/2012 - come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di recepire quanto contenuto nel parere ARPA espresso con nota con nota Prot. PGFE/2011/4366 del 20-04-2012 e Prot. PGFE/2011/5605 del 01/09/2011 (rif. PG n.35681 del 15-05-2012 del Comune di Ferrara) ed alla successiva nota PGFE/2011/4366 assunta al PG 1043 del 7.01.2013, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di approvare il piano particolareggiato di che trattasi, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

- Tav. 0/7 – Elenco della documentazione integrativa allegata all'istanza di approvazione di piano particolareggiato di iniziativa privata;
 - Tav. 1 - Inquadramento cartografico dell'area ;
 - Tav. 2 - Documentazione Fotografica stato attuale con schema dei punti di ripresa;
- Tav. 3/5 - Rilievo plani-altimetrico quotato dell'area di intervento, dei fabbricati e fognature esistenti e sezione rilevata della sponda del Canale Boicelli;
- Tav. 3/5a - Planimetria rilevata di dettaglio Via Marconi (Stato di Fatto), Stralcio mappa catastale ;
- Tav. 3/5p - Planimetria rilevata di dettaglio Via Marconi (stato di progetto), Stralcio mappa catastale ;
 - Tav. 3/6 - Rilievo plani-altimetrico quotato della fognatura privata esistente ;
- Tav. 4/4bis - Planimetria di Progetto dell'intervento con graficizzazione delle superfici fondiarie ;
 - Tav. 4/6 - Planimetria di Progetto dell'intervento, legenda e tabella Dati Tecnici ;
 - Tav. 5/5 - Profili di progetto, sezioni stradali e particolari sezioni strade ;

- Tav. 6/4 - Planimetria di Progetto identificativa delle aree ed opere da asservire ad uso pubblico e viabilità ;
- Tav. 6/4 bis – Planimetria di progetto identificativa delle aree ed opere da asservire ad uso pubblico;
- Tav. 7/5 - Planimetria schematica Rete di Fognatura acque bianche e sezione scarico nel Canale Boicelli ;
 - Tav. 8/4 - Planimetria schematica Rete di Fognatura acque nere ;
 - Tav. 9/4 - Planimetria schematica Rete di Distribuzione Energia Elettrica ;
 - Tav. 10/4 - Planimetria schematica Rete di Distribuzione del Gas Metano ;
 - Tav. 11/4 - Planimetria schematica Rete Idrica ;
 - Tav. 12/4 - Planimetria di Progetto Rete Pubblica Illuminazione ;
 - Tav. 13/4 - Planimetria schematica Rete Telefonica ;
 - Tav. 14 - Rendering Tridimensionali dell'Intervento;
 - Tav. 15/4 - Verde Pubblico e alberature;
 - Tav. 16r - Stralcio norme di attuazione del vigente P.R.G.;
 - Tav. 17r - Elenco Catastale della proprietà e Visure Catastali;
- Tav. 18r - Relazione Illustrativa, Previsione di Spesa Opere di Urbanizzazione e Relazione Storica sull'Uso dei Suoli;
 - Tav. 19r/4 - N.T.A. – Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato;
 - Tav. 21r - Relazione Geologico Tecnica;
- Tav. 22r - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità ai sensi del decreto legislativo 16 gennaio 2008 N.4 ;
 - Tav. 23r - Valutazione Previsionale di Impatto Acustico;
 - Tav. 24r - Piano Programma degli Interventi;
- Tav. 25r - Dichiarazione sulla Previsione dei Requisiti di Rendimento Energetico degli edifici (ai sensi dell'art. 107 del R.E.);
 - Tav. 26r - Relazione di Valutazione Energetica ;
- Tav. 27r/1 - Valutazione di compatibilità delle previsioni con la riduzione del rischio sismico e con le esigenze di protezione civile sulla base di analisi di pericolosità locale nonché di vulnerabilità ed esposizione urbana;
- Tav. 28r/1 - Relazione di sintesi e commento ai risultati di indagine sito Sintexcal S.p.A. di via Marconi 29/31, Ferrara, redatta dalla società ENVIRON Italy;
- Tav. 29r/1 - Relazione Tecnica riepilogativa delle soluzioni integrative adottate e delle verifiche condotte in merito alle singole richieste di intergrazione/chiarimento;
- Tav. 30r/5 - Relazione di calcolo Fognatura e Relazione Integrativa Servizio Tecnico di Bacino;
- Tav. 31r/4 - Risposta alle richieste inerenti l'indagine ambientale in seguito alla Conferenza dei Servizi del 09 Gennaio 2012, redatta dalla Società ENVIRON Italy S.r.l. nel marzo 2012;
 - Tav. 32r/6 - Relazione descrittiva condotto di fognatura esistente
- Copia della relazione integrativa, marzo 2012 del Consulente Tecnico d'Ufficio Prof. Giovanni Pietro Beretta con anche breve nota a commento, datata 11 aprile 2012, di Environ Italy S.r.l. a firma del Dott. F. Colombo;

di dare atto che il presente piano attuativo non possiede le caratteristiche di cui all'art. 9 comma 1 della L.R. 25/11/2002 n. 31 e s.m.i.;

di approvare il sotto riportato schema di convenzione da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune ed operatori privati, ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale 7/12/1978 n. 47 e successive modifiche:

SCHEMA DI CONVENZIONE

ARTICOLO 1

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il piano particolareggiato di iniziativa privata di cui in premessa, al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione commerciale, artigianale, direzionale e terziario sull'area di terreno di proprietà del medesimo, della superficie catastale di mq in Ferrara, contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Ferrara al Foglio mappali, ed al catasto fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio mapp..... e mapp. ...nonché sulla via Marconi di proprietà comunale e su parte dell'area interessata dal binario di proprietà RFI censita al Fg. 102 mapp 38;

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

ARTICOLO 2

Il Piano particolareggiato di iniziativa privata verrà realizzato sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Giunta Comunale P.G..... del.....parte dei quali, elencati in seguito, si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

- Tav. 3/5 - Rilievo plani-altimetrico quotato dell'area di intervento, dei fabbricati e fognature esistenti e sezione rilevata della sponda del Canale Boicelli;
- Tav. 3/5a - Planimetria rilevata di dettaglio Via Marconi (Stato di Fatto), Stralcio mappa catastale ;
- Tav. 3/5p - Planimetria rilevata di dettaglio Via Marconi (stato di progetto), Stralcio mappa catastale ;
 - Tav. 3/6 - Rilievo plani-altimetrico quotato della fognatura privata esistente ;
- Tav. 4/4bis - Planimetria di Progetto dell'intervento con graficizzazione delle superfici fondiari ;
 - Tav. 4/6 - Planimetria di Progetto dell'intervento, legenda e tabella Dati Tecnici ;
 - Tav. 5/5 - Profili di progetto, sezioni stradali e particolari sezioni strade ;
- Tav. 6/4 - Planimetria di Progetto identificativa delle aree ed opere da asservire ad uso pubblico e viabilità ;
- Tav. 6/4 bis – Planimetria di progetto identificativa delle aree ed opere da asservire ad uso pubblico;
- Tav. 7/5 - Planimetria schematica Rete di Fognatura acque bianche e sezione scarico nel Canale Boicelli ;
 - Tav. 8/4 - Planimetria schematica Rete di Fognatura acque nere ;
 - Tav. 9/4 - Planimetria schematica Rete di Distribuzione Energia Elettrica ;
 - Tav. 10/4 - Planimetria schematica Rete di Distribuzione del Gas Metano ;
 - Tav. 11/4 - Planimetria schematica Rete Idrica ;
 - Tav. 12/4 - Planimetria di Progetto Rete Pubblica Illuminazione ;
 - Tav. 13/4 - Planimetria schematica Rete Telefonica ;
 - Tav. 15/4 - Verde Pubblico e alberature;
- Tav. 18r - Relazione Illustrativa, Previsione di Spesa Opere di Urbanizzazione e Relazione Storica sull'Uso dei Suoli;
 - Tav. 19r/4 - N.T.A. – Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato;
- Tav. 22r - Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità ai sensi del decreto legislativo 16 gennaio 2008 N.4 ;
 - Tav. 24r - Piano Programma degli Interventi;

- Tav. 30r/5 - Relazione di calcolo Fognatura e Relazione Integrativa Servizio Tecnico di Bacino;
- Tav. 32r/6 - Relazione descrittiva condotta di fognatura esistente

Il soggetto attuatore si impegna a realizzare contestualmente alle altre opere di urbanizzazione ed a proprie spese, l'adeguamento della viabilità pubblica sulla via Marconi e sul binario di proprietà RFI, oggi non più utilizzato, (aree esterne e limitrofe al perimetro di piano); interventi funzionali ed indispensabili per garantire un adeguato accesso al nuovo insediamento previsto nel comparto a destinazione commerciale, artigianale, direzionale e terziario;

ARTICOLO 3

Le parti convengono che il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione è subordinato agli esiti delle indagini suppletive che farà Arpa Sezione Provinciale di Ferrara (come richiesto dalla Provincia di Ferrara con determinazione del Responsabile P.O. Sviluppo Sostenibile in data 7.12.2013 PG 97493). Se a seguito delle risultanze delle ulteriori indagini condotte da ARPA dovesse emergere il superamento delle CSC per i parametri analizzati l'autorità competente dovrà prevedere l'avvio delle idonee procedure previste dalla normativa vigente. In tal caso il rilascio del permesso a costruire sarà vincolato all'espletamento, da parte del soggetto richiedente e a propria cura e spesa, di tutti gli obblighi previsti dalla normativa vigente. Se da tali procedimenti dovessero emergere limitazioni d'uso dell'area oggetto di intervento l'attuazione del piano e quindi il permesso di costruire dovrà necessariamente tenerne conto e conformarsi alle stesse.

Il soggetto attuatore pertanto si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a presentare istanza di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione a seguito dei suddetti esiti o all'attivazione di eventuali nuovi procedimenti ai sensi del D.lgs 152/06 qualora si rendessero necessari.

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria comprese nel piano particolareggiato, nonché nella pubblica via Marconi e sul binario di proprietà RFI, oggi non più utilizzato, allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessaria per l'insediamento delle attività previste dal piano.

Le opere dovranno essere eseguite sulla base di progetti definitivi predisposti in conformità alle norme del D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i, agli elaborati del piano particolareggiato di cui in premessa e nel rispetto delle prescrizioni tecniche in esso contenute.

Il soggetto attuatore dovrà presentare i progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione, 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: Verbale della conferenza dei servizi definitiva del 20/04/2012; Servizio Ambiente nota PG 32444 del 03-05-2012; Servizio U.O Mobilità nota del 05/04/2012 P.G. 28659 del 17/04/2012; Ufficio Illuminazione Pubblica nota del 26/04/2012 P.G. 31080 del 27/04/2012; Ufficio Verde nota del 20/04/2012 PG 30162 del 24/04/2012; Telecom nota Prot. Int.NDOFER001bis_12 inviata via fax in data 24/04/2012; U.O. Sicurezza sul Lavoro e Protezione Civile nota del 16-12-2011 rif. PG 106257 del 22-12-2011; AUSL nota del 19/04/2012 Prot. 27483 e nota prot. n. 451 del 03.01.2013; Arpa nota Prot. PGFE/2011/4366 del 20-04-2012 e Prot. PGFE/2011/5605 del 01/09/2011; HERA Spa nota in data 17.05.2012 prot. n. 83665; AIPo nota del 23/08/2012 Prot.30026; Servizio Ambiente nota PG 1015 del 07.01.2013; Verbale della Conferenza dei Servizi Suppletiva del 07.01.2013 e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente Piano.

Per la gestione delle acque meteoriche è prevista la realizzazione di un impianto di sollevamento attraverso il quale le acque verranno scaricate nel Canale Boicelli; i dettagli

progettuali saranno approfonditi in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione e un'eventuale soluzione tecnica diversa da quella attualmente prevista, non costituirà variante al piano particolareggiato, fermo restando, che anche in quella fase, il parere del Servizio Tecnico di Bacino sarà comunque vincolante in materia.

In particolare, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere redatti in conformità a quanto prescritto all'art. 93, comma 5°, D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, del Regolamento di Esecuzione ed Attuazione emanato con DPR del 5.10.2010 n. 207, ed inoltre:

- TITOLO III - permesso per costruire del vigente Regolamento edilizio;
- Art.21 comma 2) punti 4) 5) 6) 8) 15) 26) eventualmente integrato del calcolo della fondazione stradale redatta da Geologo e/o Ingegnere geotecnico rispettosa della norma UNI CNR 10006/2002; e punto 39) opere di urbanizzazione dalla lettera a) alla f);
- Legge 13/89 e succ. mod. ed integrazione per abbattimento barriere architettoniche e relativi elaborati tecnici;
- Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5/11/2001 - S.O. della G.U. n. 3 del 04/01/2002;

Rispetto:

- dell'Art.25 D.Lgs.285/92 Codice della Strada e Art.66 comma 3 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per servizi interrati, anche gli elaborati tecnici da sottoporre alle aziende dovranno essere redatti nel rispetto di quanto sopra citato;
- dell'Art.25 D.Lgs.285/92 Codice della Strada e Art.68 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per le piazzole RSU previste;
- dell'Art.42 del D.Lgs.285/92 e Art.179 del DPR 495/92, per gli attraversamenti pedonali rialzati, eventualmente previsti dal Servizio Mobilità e Traffico;
- Norma CEI 64-7, sez. 6;

Eventuali sopraggiunte disposizioni legislative.

Qualora, il progettista e/o il titolare richiedente il "Permesso di costruire" intenda presentare anche il computo metrico estimativo dal quale desumere il costo presunto delle opere, per la costituzione a favore del Comune di Ferrara, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere, fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime più IVA, ai sensi di legge, il computo metrico dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche - e/o in alternativa da computo metrico estimativo redatto dal progettista, corredato da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

Il soggetto attuatore si impegna ad eseguire o aggiudicare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001, introdotto dall'art. 45 della L. 214 del 22/12/2011, nonché del Regolamento di Esecuzione ed Attuazione emanato con DPR del 5.10.2010 n. 207.

Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora le opere di urbanizzazione non fossero completate entro il triennio di validità del 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.

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 del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, concede sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, alle lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi nelle aree limitrofe, l'accesso

e l'allacciamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione.

ARTICOLO 4

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente Convenzione, assume il ruolo di soggetto interessato come previsto dall'art. 242 comma 11 del D. Lgs. n. 152 del 3 aprile 2006 e successive modifiche ed integrazioni 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".

In fase di realizzazione delle opere previste nel Piano Particolareggiato si dovrà in ogni caso verificare l'esistenza di eventuali fonti di potenziale contaminazione, oltre a quelle già individuate e sulle quali la Ditta è già intervenuta, secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n. 152/06 e s.m.i.. Per 'situazioni indicative di contaminazione del sito' si intende la presenza di serbatoi, serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal Piano. 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, i soggetti attuatori, 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), dovranno 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 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 del della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n. 152/06 e s.m.i.

Nell'ambito dell'istruttoria del permesso di costruire, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPA, accertamenti ambientali specifici che determinano la sospensione del procedimento, per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n. 152/06, con oneri completamente a carico del soggetto attuatore. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopracitato Decreto. Per questa fase, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere che i campionamenti e le analisi siano effettuate in tutto o in parte in contraddittorio. Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dalle analisi di cui al comma precedente, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. 152/06, il soggetto attuatore sottopone il sito interessato alle necessaria misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure di cui all'art 242 e seguenti, del D. Lgs. n. 152/06, incluse le comunicazioni prescritte.

Sono integralmente a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto, 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 realizzati in base a denuncia di inizio attività.

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'adequata informazione in merito all'eventuale situazione di contaminazione del sito interessato.

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire, o se rilasciati saranno annullati, qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, incompatibili con gli eventuali interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento della concentrazione 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.

L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico del soggetto attuatore comporterà la risoluzione della presente convenzione ai sensi dell'art. 9, fermo restando il permanere in capo al soggetto attuatore degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

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

ARTICOLO 5

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad asservire 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 1.626,37;
- verde pubblico mq 2.519,73;
- strade e marciapiedi mq 3.695,86;

Gli asservimenti contemplati nel presente articolo dovranno avvenire prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e pertanto non potrà essere presentata comunicazione di inizio lavori in assenza di tale obbligazione. Nell'atto pubblico di asservimento gli immobili dovranno risultare individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi; 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. Le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e le spese di gestione, necessarie per la buona conservazione delle aree asservite all'uso pubblico rimarranno a carico del soggetto attuatore e i suoi aventi causa, sollevando l'Amministrazione stessa da ogni eventuale responsabilità per eventuali incidenti che dovessero verificarsi.

Prima del rilascio del Permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non sarà comunque possibile richiedere/depositare il titolo edilizio per la costruzione degli edifici previsti dal Piano particolareggiato.

In assenza degli asservimenti delle aree secondo le modalità di cui sopra non sarà possibile richiedere/acquisire ulteriori titoli edilizi per la costruzione degli edifici previsti dal Piano particolareggiato.

Contestualmente all'atto notarile di asservimento, le aree di proprietà comunale si intendono concesse in detenzione al soggetto attuatore per il tempo necessario all'ultimazione delle opere di urbanizzazione senza necessità di redigere ulteriori atti.

La detenzione cessa al momento della presa in carico dell'Amministrazione Comunale con provvedimento da adottarsi entro 6 (sei) mesi dall'avvenuto collaudo, 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. Il soggetto attuatore si obbliga per sé ed i suoi aventi causa, inoltre, a provvedere a propria cura e spese alla gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione ricevute in detenzione, fino a quando tali beni

non saranno assunti in carico dall'Amministrazione Comunale con il succitato provvedimento; da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima. Per quanto riguarda la porzione di area di proprietà RFI (binario non più utilizzato), in sede di istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere prodotto idoneo titolo all'utilizzo.

ARTICOLO 6

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo il programma di seguito specificato.

In considerazione della previsione di un unico stralcio funzionale, le opere di urbanizzazione verranno realizzate unitariamente con i seguenti tempi: i lavori saranno iniziati entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di rilascio del permesso stesso.

Qualora le opere di urbanizzazione non vengano ultimate entro tale termine (tre anni dalla data di rilascio del Permesso), i titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici che verranno presentati/richiesti oltre tale termine, non avranno efficacia o non verranno rilasciati fino a collaudo avvenuto delle urbanizzazioni medesime fatta eccezione per le aree verdi in particolare ai tempi necessari per l'attecchimento delle essenze di cui al precedente art. 3. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita dei lotti edificabili. Qualora inoltre le opere di urbanizzazione non fossero completate entro i termini previsti dal progetto approvato, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopraggiunte.

Le opere di urbanizzazione dell'intero Piano, dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

La data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve essere comunicata dal soggetto attuatore 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 opere di urbanizzazione primaria, sarà cura del soggetto attuatore comunicare al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione.

L'apertura al traffico delle strade di lottizzazione potrà avvenire previo esito favorevole del collaudo e solo dopo l'emissione dell'apposita Ordinanza Sindacale.

Il Comune non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere che successivamente al collaudo e il soggetto attuatore terrà il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi.

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, nella esecuzione dei lavori, tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse.

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

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

Il soggetto attuatore concede sin d'ora, senza la necessità di redigere ulteriori atti per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo alle lottizzazioni e o interventi edilizi che andranno a realizzarsi nelle aree limitrofe, l'allacciamento alle infrastrutture e alle reti in fase di realizzazione.

ARTICOLO 7

L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art 108 del Regolamento Edilizio, nominerà il collaudatore in corso d'opera per le opere di urbanizzazione, successivamente alla comunicazione di inizio dei lavori delle opere medesime, sulla base di un elenco predisposto dall'Amministrazione stessa. Il soggetto attuatore potrà motivatamente chiedere, entro trenta giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, la sostituzione del collaudatore.

Tutte le spese per i collaudi delle opere di urbanizzazione, compresi gli onorari del collaudatore eseguite nel Piano in oggetto, sono a carico del soggetto attuatore.

Il compenso per le prestazioni professionali è pattuito al momento del conferimento dell'incarico professionale ai sensi della legge 24.03.2012 n. 27 (conversione in legge con modifiche del D.L. 24.01.2012 n. 1 - disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo e la competitività) ed eventuali norme sopraggiunte. Il compenso del collaudatore verrà liquidato e pagato dal Comune; i corrispondenti importi, comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali verranno versati dal soggetto attuatore al Comune entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta relativa.

ARTICOLO 8

Il soggetto attuatore, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere previste dal Piano, comprese quelle esterne sulla pubblica via Marconi e quelle interessate dal binario di proprietà RFI, costituirà a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio dei permessi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, 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.

L'Amministrazione Comunale si obbliga a svincolare la predetta garanzia entro tre mesi dal collaudo favorevole di tutte le opere, avvenuto con le modalità di cui sopra.

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 opere di urbanizzazione, tenendo conto dell'importo preventivato complessivo di realizzazione delle suddette opere e non di quello ridotto ai fini della garanzia, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

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 opere di urbanizzazione, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non

eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto definitivo ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori. A tal fine e sin da ora, 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 9

Per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel progetto di lottizzazione e degli altri obblighi derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa comportante l'annullamento dei permessi di costruire.

ARTICOLO 10

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n°849/98 e della Delibera 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, in funzione delle relative destinazioni d'uso, la superficie utile netta e la superficie utile lorda, ai sensi del D.M. 801/77, nonché le superfici presunte degli interventi che successivamente verranno richiesti evidenziate nella tav. 4/5 allegata alla richiesta di P.P, il computo degli oneri dovuti in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a complessivi € 218.541,44 così ripartiti:

- Lotto 1/A Dest. Comm. Dett. Pubbl. Esercizio	mq 910,20 x € 56,24 = € 51.189,25
- Lotto 1/B Dest. Commercio all'Ingrosso	mq 2.000,30 x € 3,51 = € 7.021,05
- Lotto 2 Dest. Art. Produttivo	mq 2.967,20 x € 3,46 = € 10.266,51
- Lotto 3 Dest. Art. di Servizio	mq 2.341,26 x € 28,12 = € 65.836,23
- Lotto 4 Dest. Direzionale	mq 1.497,66 x € 56,24 = € 84.228,40

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale PG. 18498/98 al soggetto attuatore spetta il versamento della quota di € 65.562,43 pari al 30% dell'importo complessivo così ripartito:

- Lotto 1/A	€ 15.356,78
- Lotto 1/B	€ 2.106,32
- Lotto 2	€ 3.079,95
- Lotto 3	€ 19.750,87
- Lotto 4	€ 25.268,51

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 verranno detratti gli importi di cui sopra.

Le parti danno atto che la somma di € 65.562,43 è stata versata prima d'ora dal soggetto attuatore presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n°....., del

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 opere di urbanizzazione.

Ogni altro onere derivante dalla LR. n. 31/2002 e successive modifiche ed integrazioni, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici.

I titoli abilitativi per la costruzione degli edifici previsti dal piano particolareggiato non potranno essere presentati prima del rilascio del permesso relativo alle opere di urbanizzazione che serve i lotti e della prestazione delle connesse garanzie finanziarie.

L'edificazione potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità non potranno comunque essere rilasciati fino a quando le costruzioni non siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili per assicurare le necessarie condizioni di vita ed il relativo accertamento è rimesso alla valutazione dell'Amministrazione Comunale.

L'edificazione prevista dal piano particolareggiato dovrà essere iniziata entro 1 anno dal rilascio dei singoli permessi e tutti gli edifici ultimati entro 10 anni dalla stipulazione della presente convenzione.

ARTICOLO 11

Il soggetto attuatore si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti e nelle relative note di trascrizione, le seguenti clausole: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Ferrara in data debitamente registrata e trascritta, accettando i relativi effetti formali e sostanziali. L'acquirente, in particolare, prende atto che i certificati di abitabilità non potranno essere rilasciati fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque usate, rete idrica e rete di distribuzione di energia elettrica, regolarmente collaudate. L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto".

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

ARTICOLO 12

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

ARTICOLO 13

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

ARTICOLO 14

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

ARTICOLO 15

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 L.R. n. 47 del 7/12/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, alla LR. 20 del 24/03/2000, nonché alle norme di attuazione del vigente P.R.G. di Ferrara.

ARTICOLO 16

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.

di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo di € 65.562,43 per oneri di urbanizzazione secondaria, alla risorsa 4.05.1470 "Proventi da imprese delle concessioni edilizie - Trasformazione urbanistica del territorio e proventi delle sanzioni in materia - L. 10/1977" del Bilancio in cui avverrà l'introito;

di dare atto che il soggetto attuatore dovrà rendersi disponibili alla stipula della convenzione entro il termine di 6 (sei) mesi dall'esecutività del presente provvedimento, fermo restando che tale termine dovrà essere antecedente all'approvazione del POC, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione del piano particolareggiato stesso, senza ulteriori provvedimenti;

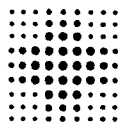
di dare atto altresì che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, l'Arch. Paolo Perelli, Dirigente presso il Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, l'Arch. Davide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

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

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

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
ROBERTO FINARDI



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara

DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA

Unità Operativa Igiene Pubblica

Modulo Organizzativo Igiene degli Ambienti Confinati

Il Direttore S. Dr. Ugo Romagnoli

AO/ff

Ferrara, 19/04/12

Prot. AUSL Ferrara entrata n. 49559 del 7/7/11

Prot. AUSL Ferrara entrata n. 87714 del 9/12/11

AUSL Prot. Gen. uscita n. 27683 del 19/04/12

R. il 16/04/2012

AI COMUNE DI FERRARA

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Pianificazione e Progettazione

U.O. Piani Urbanistici Attuativi-Progettazione e Gestione

e p. c. all' **ARPA**

Servizio Sistemi Ambientali

Oggetto: **Sintexcal S.p.a.** - Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, in area classificata dal PRG vigente sottozona D4, in Ferrara Via Marconi cc.nn. 29-31.
PG. 57927 - P.R. 2687 del 1/7/2011.

In riferimento alla Conferenza dei Servizi definitiva convocata per il 20/4/2012, relativa al piano particolareggiato in oggetto,

viste le integrazioni prodotte dalla Ditta, come da richiesta del nostro precedente parere del 11/8/2011, contenute nel CD pervenuto a questo Dipartimento il 9/12/2011, presa visione della documentazione integrativa del 16/12/2011, di quella contenuta nel CD del 9/3/2012 e di quella ulteriore relativa alla relazione del Consulente Tecnico d' Ufficio Prof. G.P. Beretta del 13/4/12,

si esprime, sotto l' aspetto igienico-sanitario, **parere favorevole**, fatte salve le determinazioni di ARPA in materia ambientale, alle seguenti condizioni:

- che il piano particolareggiato sia coerente con le destinazioni d' uso risultanti dall' analisi di rischio sanitario ai sensi del D.lgs. 152/06.
- che vengano presi in considerazione specifici sistemi per la gestione delle acque di prima pioggia, come eventuali trattamenti con impianti di depurazione, a seconda delle tipologie di insediamento produttivo in ciascun lotto, ai sensi della Del. G.R. n. 286/05 (vedere anche D.G.R. n. 1860 del 18/12/06);
- per le aree di parcheggio e per le strade di progetto dovranno essere adottati sistemi drenanti per migliorare la permeabilità del suolo;
- per la piantumazione delle aree verdi vengano utilizzate essenze i cui pollini siano a minor impatto allergizzante possibile.

Inoltre, poiché le attività insediabili sono di diversa natura (attività commerciali all' ingrosso e al dettaglio, artigianali, direzionali), si raccomanda che ad ogni destinazione d' uso vengano applicati i parametri specifici di edilizia previsti dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento di Igiene Comunale.

Il Responsabile del Settore
Igiene Sanità Ambientale

(Dott. Giuseppe Fersini)

Il Responsabile dell' U.O.
Igiene Pubblica

(Dott. Ugo Romagnoli)

DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA
Unità Operativa Igiene Pubblica
Via Fausto Beretta, 7 - 44100 FERRARA
Tel. 0532/235111 - Fax 0532/235279
e-mail: sip.ferrara@ausl.fe.it

Azienda U.S.L. di Ferrara
Via Cassoli, 30 - 44100 FERRARA
Tel 0532/235111 - Fax 0532/235688
Partita IVA 01295980387



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – PROGETTAZIONE
U.O. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTAZIONE E GESTIONE
P.G. 57927 del 01/07/2011 - P.R. 2687 del 01/07/2011

Ferrara, 20 aprile 2012

OGGETTO: Verbale della conferenza di servizi definitiva del giorno **20 aprile 2012 - ore 9,00** tenutasi presso la SALA ZANOTTI del Comune di Ferrara per l'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata in area classificata dal PRG vigente sottozona D4, in via Marconi cc.nn. 29-31 a Ferrara, presentato dalla SINTEXCAL S.p.A. (foglio 102, mapp. 21-771)

La data, l'ora, l'oggetto dell'incontro del 20/04/2012 sono stati comunicati con nota in data 19/03/2011 a:

- Hera srl;
- ARPA;
- AUSL Igiene Pubblica;
- Servizio Tecnico di Bacino;
- Provincia di Ferrara, Settore Ambiente, P.O. Sviluppo Sostenibile;
- Comune di Ferrara, Servizio Ambiente;
- Comune di Ferrara, U.O. Sicurezza sul Lavoro e Protezione Civile ;
- Comune di Ferrara, Servizio Mobilità e Traffico;
- Comune di Ferrara, Servizio Infrastrutture e Mobilità -UO prescrizioni e controllo Interventi di urbanizzazione;
- Comune di Ferrara, Ufficio Verde;
- Comune di Ferrara, Servizio Infrastrutture, Illuminazione Pubblica;
- Comune di Ferrara, Servizio Ufficio di Piano;
- Enel;
- Telecom;
- Comune di Ferrara - Responsabile U.O mobilità;
- Dirigente Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione;
- Dirigente Settore Pianificazione Territoriale;

HANNO PARTECIPATO:

- ARPA – Alessandro Travagli e Canossa Enrica;
- AUSL Igiene Pubblica – Franco Ferraresi;
- Provincia di Ferrara, settore ambiente, P.O. Sviluppo Sostenibile – Gabriella Dugoni, Igor Villani, Marzola Sara.
- Comune di Ferrara, Servizio Ambiente – Alberto Bassi;
- Comune di Ferrara, Servizio Mobilità - Olga Spisani;
- Comune di Ferrara, Servizio Infrastrutture – Gianluca Nicosia;
- Comune di Ferrara, Ufficio Verde – Marcello Modeni;
- Comune di Ferrara, Servizio Infrastrutture, Illuminazione Pubblica – Gianluca Fantinuoli;
- Comune di Ferrara, Servizio Ufficio di Piano – Antonio Barillari;
- Per l'Ufficio PUA: Barbara Bonora, Paolo Perelli, Boccafogli Alessandra;

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Pianificazione e Progettazione - U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione

Piazza Municipale, 21 - 44121 Ferrara tel 0532/419367 - 419370 - fax 0532/419484

Codice fiscale: 00297110389

PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it Sito web: <http://www.comune.fe.it>

- Per il proponente : Renzo Andreatta (dipendente Sintexcal), Sara Ceccon (tecnico incaricato della consulenza ambientale), avv. Gualtiero Pittalis (incaricato della consulenza legale), Ing. Gualtiero Stabellini (tecnico progettista reti di fognatura), tutti delegati dalla Soc. Sintexcal s.p.a. a partecipare alla Conferenza di Servizi come da relative deleghe agli atti.
- Geom. Olao Guidetti in rappresentanza dei progettisti.

inizio conferenza ore 9,15

Bonora: questa è la conferenza conclusiva del piano particolareggiato di iniziativa privata presentato dalla ditta Sintexcal spa per l'area di proprietà della medesima in via Marconi cc.nn. 29-31 a Ferrara. In data 09-01-2012 non avevamo potuto chiudere i lavori della conferenza conclusiva ed abbiamo dovuto procedere a sospendere la stessa, a causa della persistenza sia di problematiche di natura ambientale, sia di quelle di natura tecnico-progettuale. Passo quindi ad enunciare i pareri pervenuti sino ad oggi. In particolare passiamo ad esaminare la tavola relativa al progetto della viabilità. Unitamente al nostro ufficio interno di mobilità, i tecnici incaricati (in nome e per conto della ditta Sintexcal) hanno provveduto a concordare delle modifiche allo stato di progetto. Tali modifiche però non risultano essere state integralmente recepite nelle ultime tavole che la ditta Sintexcal ha integrato in data 13-04-2012. Tali modifiche sono indicate nella tavola che vediamo quest'oggi e che riporta tutte le correzioni effettuate dall'ufficio mobilità. Eventualmente prima della convenzione vi chiederemo di produrci un'altra copia della presente tavola da tenere agli atti in Comune.

Spisani: io nel mio parere ho comunque scritto che trattasi di modifiche che dovranno essere recepite al momento della presentazione del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione. Per il piano particolareggiato, il nostro parere è favorevole.

Bonora: A noi interessa solo avere un ulteriore copia conforme a quella approvata, che servirà qualora qualcuno venga a fare un accesso agli atti, nel momento in cui consegneremo al notaio gli elaborati definitivi per la convenzione.

Hera, che oggi non è potuta essere presente, ieri ci ha inviato un messaggio attraverso la posta elettronica, in cui dice di aver verificato l'impossibilità da parte sua, di prendere in carico le reti gas metano, idrica, fognatura bianca e nera, poiché trattasi di condotte che ricadono su di un'area privata anche se asservita all'uso pubblico. Hera in pratica non può gestire reti private.

Nella precedente nostra nota del 30 gennaio 2012 inviatavi (conseguente alla conferenza di servizi del 09-01-2012) avevamo scritto che Hera, si era riservata la possibilità di valutare nella successiva fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, l'opportunità di estendere le reti pubbliche di gas, acqua potabile e fognatura, insistenti sulla strada di progetto asservita all'uso pubblico, regolamentando le stesse con la stipula di apposita servitù, a favore di Hera S.p.a. Da una più approfondita verifica interna, ed ai sensi dell'art. 74, lett. r), D.Lgs. 3/4/2006 n° 152 e s.m.i. (norme in materia ambientale) Hera sostiene di non poterlo più fare, trattandosi di reti private, su aree private benché asservite all'uso pubblico.

Pertanto quella prescrizione che abbiamo riportato nella nostra precedente nota del 30-01-2012, circa l'istituzione di una servitù a favore di Hera non è più possibile.

Tengo comunque a chiarire che in ogni caso le soluzioni tecniche a questa problematica esistono e saranno valutate nella successiva fase di opere di urbanizzazione.

Passiamo quindi a valutare la tavola delle acque chiare. Abbiamo visto esserci stata un'intensa corrispondenza tra il Servizio Tecnico di Bacino e la ditta Sintexcal, al termine della quale, tale Ente ha imposto l'adozione di un impianto di sollevamento, per l'allontanamento delle acque meteoriche nel canale Boicelli. Oggi il Servizio Tecnico di Bacino non è presente in conferenza e non ci ha neppure inviato il parere di competenza. Visto che in questo lasso di tempo voi avete

provveduto ad ottemperare quanto da loro richiesto. Vi, noi riteniamo la soluzione che è stata presentata accettabile (trattasi di soluzione tecnica) rimandando poi alla successiva fase di opere di urbanizzazione la soluzione definitiva. Riteniamo comunque di scrivere in convenzione che nella successiva fase di opere di urbanizzazione, un'eventuale scelta diversa da quella quest'oggi graficizzata non costituirà variante al piano particolareggiato e potrà quindi essere adottata. Questo perché, sentendo anche il parere di Hera e di altri servizi, si è ipotizzato che una soluzione a gravità potesse essere migliore rispetto ad un impianto di sollevamento. Fermo restando che il parere del Servizio Tecnico di Bacino è comunque quello vincolante in materia.

Ing. Gualtiero Stabellini: significa che forse si potrà riprendere in considerazione anche la nostra precedente scelta progettuale? Ovvero sia con le reti delle acque meteoriche che scaricano direttamente a gravità nel Canale Boicelli senza impianto di sollevamento?

Bonora: Sì, fermo restando il parere definitivo del Servizio Tecnico di Bacino, anche nella successiva fase di opere di urbanizzazione. Se oggi tale Servizio fosse stato presente in conferenza, sarebbero state chiarite con loro le precise motivazioni che li hanno indotti ad imporre questa soluzione tecnica (con l'impianto di sollevamento).

Geom.Guidetti: chiede se Hera non prendendo in carico le reti, implicitamente non prenderà in carico neanche l'impianto di sollevamento.

Bonora: Esattamente. Tale impianto resterà privato.

Geom.Guidetti: tengo a precisare che l'unica motivazione che il Servizio Tecnico di Bacino ci ha addotto per spingerci a fare l'impianto di sollevamento anziché lo scarico a gravità, è stata quella di non volere lesionare l'argine del Canale Boicelli

Ing. Gualtiero Stabellini: inizialmente ci avevano imposto una soluzione tecnica a completo scavalco dell'argine. Sinceramente non riuscivamo a comprenderne la motivazione, dato che sino ad ora la ditta Sintexcal ha sempre scaricato a gravità nel canale con una condotta esistente. Successivamente ci hanno concesso di abbassare la quota assoluta di scarico e di impostarla a + 7,00 metri anziché alla quota di completo scavalco.

Bonora: Chiede se Sintexcal sia riuscita ad avere informazioni sull'esistenza o meno di una servitù riguardante la condotta (di acque presumibilmente meteoriche) che attraversa l'area territoriale d'intervento.

Renzo Andreatta (Sintexcal S.p.a.): No. Allo stato attuale stiamo ancora cercando tra i nostri vecchi atti di proprietà. Però nel caso in cui non trovassimo nulla, ci impegneremo comunque a formalizzare tale servitù.

Ing. Bassi: chiede se tale condotta sia attiva.

Guidetti: Sì. Abbiamo provveduto ad aprire alcuni pozzetti ed abbiamo verificato la presenza di un "po' di acqua" che scorreva. Il che sta a significare che qualcuno ci scarica ancora dentro. Comunque tale condotta non verrà di certo rimossa e rimarrà all'interno del piano.

Bonora: E' necessario che detta servitù venga formalizzata, in modo tale che i futuri acquirenti dei lotti del piano particolareggiato siano a conoscenza della presenza di tale servitù. Dà quindi la parola all'ing. Barillari del Servizio di Piano del Comune di Ferrara.

Barillari: per quanto di nostra competenza non c'è nulla da segnalare, oltre a quello già detto nella precedente conferenza di servizi poi sospesa.

Bonora: dà quindi la parola all'ufficio Verde del Comune di Ferrara.

Modeni: Parere favorevole, perché tutte le nostre richieste sono state chiarite ed ottemperate.

Fantinuoli: per quanto riguarda l'illuminazione pubblica, il parere è favorevole. Chiediamo di valutare, nella successiva fase progettuale delle opere di urbanizzazione, la possibilità di spostare i punti luce posti lungo il lato dei capannoni 1A e 1B, sul bauletto, lato opposto della strada, sfruttando i medesimi sostegni dei punti luce posti a servizio del parcheggio lotto 4.

Nicosia: Per quanto di nostra competenza (in base agli elaborati visionati) non ci sono particolari problemi. Tutti i dettagli verranno puntualizzati nella successiva fase di opere di urbanizzazione.

Bonora: Direi che tutti i pareri di natura tecnico-progettuale-urbanistica li abbiamo discussi. Preciso inoltre che è arrivata anche nota da parte di Telecom, in cui di fatto forniscono un loro preventivo di spesa per la fornitura di un parere tecnico in merito alla progettazione dell'urbanizzazione in oggetto. Dà quindi la parola all'ing. Bassi del Servizio Ambiente del Comune di Ferrara.

Ing. Bassi: Per quanto riguarda le fognature non ci sono prescrizioni particolari. Le acque meteoriche vengono recapitate nel Canale Boicelli, mentre le acque nere vengono recapitate nella condotta di via Marconi. Preciso che, nel caso in cui si andranno ad insediare delle attività produttive, sarà necessario acquisire l'autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura (ma questo chiaramente si valuterà successivamente). Dal punto di vista acustico non rileviamo criticità, allo stato attuale poi non sappiamo quali attività si andranno ad insediare. E' chiaro che quando si aprirà il cantiere relativo al piano, sarà necessario acquisire le relative autorizzazioni acustiche. Non ci sono problemi legati ai campi elettromagnetici e neppure legati alle procedure ambientali complesse. L'area non è all'interno della pianificazione commerciale che richiede valutazioni ambientali. Per quanto riguarda l'attuazione del piano, sarà necessario seguire la normativa specifica per la gestione delle terre e rocce da scavo.

Chiede quindi se deve procedere con la valutazione degli aspetti legati alla bonifica.

Bonora: In questo caso è meglio dare la parola prima alla Provincia di Ferrara

Dugoni: Nella precedente conferenza la Provincia di Ferrara aveva dato l'avvio del procedimento per l'emissione di ordinanza ai sensi dell'art.244-245 del D.Lgs 152/06. Tale procedimento era stato poi sospeso, perché il giudice aveva dato mandato al CTU di fare un supplemento di indagine e quindi si era ritenuto di sospendere un attimo l'ordinanza per dar modo al CTU di fare tutte le integrazioni richieste. Successivamente, siccome nell'ambito della conferenza di servizi del 09-01-2012 si era capito con più precisione che (pur escludendo le indagini del CTU che riguardavano solamente un punto) esistevano altri superamenti conclamati, si è deciso di riprendere l'ordinanza, ed i tempi che questa ha posto per la caratterizzazione scadono praticamente oggi. Allo stato attuale da parte della ditta Sintexcal, non è pervenuto il documento richiesto e sulla base del fatto che la Provincia ha emesso l'ordinanza succitata, ci troviamo nella condizione di inizio del procedimento di bonifica. Quindi per la Provincia è ufficialmente iniziato il procedimento di bonifica e nell'ambito di questo procedimento, dovranno essere espletate tutte le attività ad esso relative. Il fatto che sia partito tale procedimento, significa che possiamo valutare il piano urbanistico, per i suoi aspetti ambientali, con la garanzia che sul tavolo della bonifica verranno approfonditi tutti gli elementi che riguardano le condizioni ambientali delle matrici suolo e acque.

Bonora: quindi per noi a questo punto vi è la scissione dei due provvedimenti e ad oggi il piano particolareggiato è approvabile. Per quello che riguarda l'attuazione del piano, farà fede quanto risulterà dal procedimento di caratterizzazione. In fase di conferenza preliminare avevamo dato alla ditta Sintexcal, 2 possibili strade da scegliere in merito alle problematiche ambientali e precisamente:

1. quella delle ulteriori indagini ambientali,
2. quella di aprire subito un procedimento di bonifica che consentisse di scindere i due provvedimenti (piano urbanistico e bonifica) ed in questo modo il piano particolareggiato avrebbe potuto essere approvato vincolando la determinazione sugli usi, agli esiti del procedimento di caratterizzazione.

La ditta Sintexcal aveva deciso di scegliere la prima ipotesi.

A questo punto a seguito dell'ordinanza della Provincia di Ferrara, per noi si è configurata l'apertura del secondo scenario e quindi a questo punto il piano è per noi approvabile. Preciso inoltre che con la nota del 30-01-2012 avevamo richiesto alla proprietà un supplemento di indagine per verificare che nel sito non ci fosse alcun superamento dei parametri precedentemente riscontrati. Quello che invece è stato consegnato, sono solo delle conclusioni, in cui si arriva a dire che il sito non è inquinato, non avete fatto materialmente ulteriori indagini.

Sara Ceccon (Environ Italy S.r.l.): nella nuova documentazione consegnatavi avevamo proposto un monitoraggio delle acque, congiunto con i vari enti. Comunque vi abbiamo fornito anche il supplemento di indagine del CTU che rappresenta un'ulteriore indagine rispetto alla volta scorsa. Con la nuova documentazione integrata, abbiamo riepilogato le indagini fatte, abbiamo fatto una valutazione in termini di compatibilità come rischio di esposizione e si è proposto un monitoraggio delle acque.

Bonora: Sì, eravate arrivati ad una proposta, ma non avevate fatto ulteriori indagini.

Renzo Andreatta (Sintexcal S.p.a.): noi alla Provincia abbiamo presentato una proposta che è successiva alla loro apertura del procedimento e pertanto noi chiediamo alla Provincia o al Comune di esprimersi sulla nostra proposta.

Bonora: per noi l'aver scisso i due procedimenti ci permette di approvare il piano particolareggiato. Comunque sentiamo cosa ci possono dire i diversi enti, in merito a quanto da voi presentato.

Ing. Bassi: Voglio fare due precisazioni di natura normativa. La prima riguarda lo stato di contaminazione, i superamenti ecc. A fronte della verifica della constatazione di un superamento dei parametri previsti dalla normativa, il sito viene classificato come potenzialmente contaminato. Preciso che il termine superamento, non significa contaminato; superamento, significa potenzialmente contaminato. Il nodo di questo potenzialmente, viene "sciolto" attraverso la presentazione e l'approvazione, da parte dell'autorità competente, dell'analisi di rischio, la quale dice se quel sito sia da considerarsi contaminato o non contaminato. Se è da considerarsi contaminato, bisogna intervenire con i procedimenti di bonifica. Se non è da considerarsi contaminato, allora si fanno altre cose come per es. il monitoraggio. Quindi identificare superamento con contaminazione, non è corretto in questa fase, perché bisogna arrivare prima all'approvazione dell'analisi di rischio che preciserà se siamo in una situazione di contaminazione, o di non contaminazione.

La seconda cosa che volevo sottolineare, è che (e questo lo potrà dire solo l'esito della procedura di bonifica), il proprietario incolpevole della contaminazione, non ha l'obbligo di procedere alla bonifica. Il proprietario incolpevole della contaminazione, ha l'obbligo di dire le cose come stanno, ossia come le ha trovate, e, se c'è un fenomeno di contaminazione particolarmente pericoloso, ha l'obbligo di intervenire con la messa in sicurezza. Quindi gli obblighi del proprietario incolpevole dell'inquinamento, si fermano lì. Il documento che è stato presentato dalla ditta, è complessivamente condivisibile. Alcune valutazioni di tipo tecnico sono da "raffinare", ma questo

avverrà nell'ambito del procedimento di bonifica e la nostra valutazione è che la messa a punto di questi dettagli, non è suscettibile di modificare l'esito del procedimento urbanistico. Il piano da questo punto di vista è quindi approvabile. Confermo che la posizione del nostro servizio, a nostro parere, è che l'ordinanza emessa dalla Provincia costituisce l'avvio formale del procedimento e, quindi adesso che abbiamo la possibilità di valutare le due cose separate, possiamo chiudere il nostro procedimento urbanistico e proporre un testo di convenzione che "accomodi" tutte le indicazioni che scaturiranno dalla conclusione del procedimento di bonifica e quindi procedere con l'approvazione del piano particolareggiato. Nel caso in cui dal procedimento di bonifica scaturiscano eventuali limitazioni d'uso, la bozza di convenzione del piano, è già in grado di definire le procedure, da rendere compatibile le modifiche del piano conseguenti alle limitazioni d'uso, con le indicazioni del procedimento. Questo riguarderà sia il piano, sia i procedimenti edilizi conseguenti (permessi di costruire). Lo stato ambientale del sito è desumibile dal documento che la ditta Sintexcal ha prodotto, e che ho già detto essere condivisibile. Riteniamo che il sito sia stato rappresentato in maniera adeguata e la documentazione prodotta, non fa emergere al momento indicazioni che possano fare limitare o condizionare le decisioni urbanistiche in corso. Va ribadito che gli interventi edilizi, dovranno essere realizzati senza aggravare la situazione di contaminazione e senza condizionare eventuali interventi di bonifica, (cioè quello che costruisci non mi deve impedire di bonificare, se mai ce ne fosse bisogno). Io direi che ho concluso.

Ferraresi : parere favorevole. Legge il parere in conferenza e lo consegna.

Bonora: quindi l'AUSL dà delle prescrizioni di carattere generale, ad eccezione di quella sugli usi, dove rimanda anche in questo caso alla conclusione dell'analisi di rischio, ribadendo quello che hanno detto precedentemente gli altri enti/servizi. Dà quindi la parola ad Arpa.

Travagli: Arpa rimane nella posizione già espressa nella conferenza del 9 gennaio scorso, posizione che comunque è stata ribadita dal nostro Servizio Territoriale, nella quale si esprimeva la necessità dell'attivazione della procedura di bonifica, ulteriormente rafforzata anche dall'emissione da parte della Provincia di Ferrara dell'atto PG 20954 del 13/03/2012 ossia ordinanza di avvio del procedimento di bonifica. Prendiamo quindi atto che la procedura di bonifica è stata avviata, quindi è opportuno che anche dal punto di vista tecnico si proceda in tal senso, con la presentazione da parte della Ditta del piano di caratterizzazione. Questo perché i contenuti tecnici prodotti dalla ditta Sintexcal, vanno affrontati, validati e verificati all'interno di una conferenza di servizi ad essi dedicata. Una volta avviata la procedura di bonifica, e una volta valutato il piano di caratterizzazione all'interno di tale procedura, si ritiene necessario che prima del permesso di costruire, e in ogni caso prima di ogni attività edilizia, si attendano gli esiti del procedimento di bonifica avviato ai sensi del titolo quinto, parte quarta, del D. Lgs. 152/06 s.m.i. e che i progetti delle opere siano conformi alle prescrizioni poste dal procedimento stesso.

Nel caso in cui l'esito del procedimento di bonifica non vada ad alterare il progetto presentato in questa conferenza, si indicano le seguenti prescrizioni di carattere ambientale che passo ad enunciare:

- è necessario garantire l'accessibilità ai piezometri esistenti, per le verifiche di competenza e le attività di monitoraggio, compatibilmente con gli interventi da realizzare;
- i rifiuti provenienti dalla demolizione di edifici vanno smaltiti secondo le norme vigenti, ponendo particolare attenzione alle eventuali componenti in amianto;
- sia garantita la separazione delle reti di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere;
- nel caso in cui nei piazzali di pertinenza delle aree produttive si prevedano lavorazioni e/o stoccaggi di materiali che possano contaminare le acque meteoriche con sostanze pericolose e/o persistenti nell'ambiente, si dovranno prevedere idonei sistemi di abbattimento degli inquinanti prima del conferimento finale in corpi idrici superficiali;
- qualora i piazzali privati fossero destinati ad uso pubblico, si prescrive di vietare qualsiasi deposito, anche temporaneo, di materiali connessi alle attività produttive;

- il terreno non contaminato prodotto per la realizzazione delle opere dovrà essere sottoposto alle modalità di gestione previste dalle leggi vigenti; si specifica che i terreni da movimentare non idonei al loro riutilizzo vanno gestiti come rifiuti; (al momento la normativa di settore è in corso di modifica e quindi ho ommesso di citare lo specifico riferimento normativo)
- una volta definite le attività che si andranno ad insediare nell'area, è necessario elaborare una specifica valutazione di impatto acustico aggiornata;

Renzo Andreatta (Sintexcal S.p.a.): dice che sarà assai difficoltoso mantenere l'accessibilità a tutti i piezometri, dato che certi ricadono in punti difficilmente accessibili.

Ing. Bassi: sarà il procedimento di bonifica a dare indicazioni su cosa tenere sotto controllo e conseguentemente anche i piezometri da collocare e mantenere in essere.

Dugoni: Una volta concluso il discorso sulla bonifica, volevo sottolineare alcuni aspetti ambientali del piano urbanistico. E' vero che non sappiamo quali attività si andranno ad insediare, però gli usi possibili sono già definiti. Per esempio nel lotto 2 che è classificato come artigianato produttivo, si potrebbero insediare attività di carpenteria metallica pesante, trasformazioni del ferro e simili, confezionamento conserve, conterie, insomma tutta una serie di attività, che potrebbero avere dal punto di vista ambientale, un impatto molto grande e quindi si potrebbero prospettare per questo lotto problematiche legate al rumore, all'incremento di traffico e conseguentemente compromissione della qualità dell'aria. Quindi tutti aspetti ambientali significativi. Noi all'interno del nostro parere cercheremo di dare delle prescrizioni, che possano in un qualche modo limitare i problemi derivanti dalle eventuali future attività ivi insediabili. Poi è vero che sulla base delle attività che si andranno ad insediare, ci saranno delle valutazioni di impatto ambientale specifiche. Comunque ritengo opportuno già a livello di piano particolareggiato dare delle indicazioni per le valutazioni future.

Renzo Andreatta (Sintexcal S.p.a.): chiede quali siano quindi tali prescrizioni.

Dugoni: no, le prescrizioni le dobbiamo ancora redigere, perché noi le prescrizioni le faremo sulla base dei pareri ambientali che acquisiamo. Oggi in conferenza di servizi, abbiamo sentito tali pareri e sulla base di essi faremo il nostro.

Bonora: la procedura è la seguente: una volta che si chiude la conferenza con determinazione favorevole, tutti i pareri ambientali rilevanti, ovvero sia il nostro servizio interno, Arpa ed AUSL vengono inviati in Provincia perché si esprima sulla assoggettabilità. Quindi la Provincia, sulla base dei suddetti pareri, si esprime dicendo se il piano deve essere assoggettato o meno a VAS. Se non è assoggettato, la Provincia può comunque mettere delle prescrizioni.

Dugoni: anticipo già che non assoggetteremo a VAS il piano, però metteremo comunque delle prescrizioni.

Renzo Andreatta (Sintexcal S.p.a.): noi sappiamo già, che per quanto riguarda per esempio il rumore, ogni attività industriale deve rispettare determinate normative, altrimenti non può esercitare.

Bonora: chiede se qualcun altro voglia intervenire

Avv. Pittalis: chiede se la conferenza delibera l'approvazione del piano particolareggiato

Bonora: sì, la conferenza si chiude positivamente, per le motivazioni che abbiamo espresso precedentemente. La questione ambientale viene risolta, perché c'è stato l'avvio del procedimento parallelo, a seguito dell'ordinanza emessa dalla Provincia. Aspettiamo comunque da parte della ditta Sintexcal, l'integrazione per ciò che riguarda la servitù, in merito alla condotta esistente in loco. Ribadiamo inoltre il fatto che Hera, non potrà prendere in carico le reti di propria competenza e, per quello che riguarda l'impianto di sollevamento delle acque meteoriche, rimanderemo alla fase delle opere di urbanizzazione, la scelta della soluzione definitiva.

Guidetti: vorremmo che venisse messo a verbale anche la nostra posizione in merito all'impianto di sollevamento, che riteniamo essere una soluzione potenzialmente pericolosa, in vista di possibili allagamenti futuri; oltre al problema di gestione dello stesso impianto.

Bonora: ho detto precedentemente nelle premesse, che, in ogni caso, l'ente competente è il Servizio Tecnico di Bacino, a cui spetta la decisione finale.

Guidetti: preciso che gli ambiti territoriali limitrofi, scaricano quasi tutti a gravità nel Canale Boicelli.

Bonora: chiede poi al tecnico incaricato ed alla Sintexcal, di ottemperare alla richiesta del Servizio Tecnico di Bacino, ossia richiedere parere di merito anche ad AIPO circa le soluzioni progettuali scelte e di fornirci poi copia di detta istanza, che faremo poi recapitare al Servizio Tecnico di Bacino. Preciso che AIPO, sarà interpellato nella successiva fase di opere di urbanizzazione.

Guidetti: lo faremo.

Bonora: se non ci sono altre questioni possiamo chiudere favorevolmente la conferenza fermo restando le prescrizioni richieste in merito alla servitù della condotta esistente.

Avv. Pittalis: in merito all'ordinanza emessa dalla Provincia di Ferrara, volevo comunicare che tale ordinanza, è stata impugnata con ricorso al TAR, notificato questa mattina dalla società Sintexcal, con richiesta di sospensiva, e, nei termini, ci riserviamo anche di allegare l'azione risarcitoria di danni che potessero derivare da questo provvedimento, che noi riteniamo assolutamente ingiustificato. Nel contempo questa mattina stessa, la società ha depositato presso il settore Ambiente della Provincia di Ferrara, in risposta all'ordinanza (premessi che la Società ne contesta la legittimità e la impugna nei termini di legge cosa che è accaduta oggi) la documentazione rappresentativa delle caratteristiche dall'area di via Marconi ed attestanti la compatibilità ambientale del sito, da definirsi sito non contaminato (in pratica le tre relazioni Environ Italy S.r.l.). In questo modo la società, non ha né l'intenzione di ignorare il provvedimento formale emesso dalla Provincia, ma neppure accetta un provvedimento palesemente e clamorosamente illegittimo. Quindi la trasmissione dei documenti in Provincia, ovvero sia da un lato il ricorso al TAR, e dall'altro le relazioni sopracitate, si inquadrano in questa logica. Voglio puntualizzare una cosa, perché qui ho sentito con una certa insistenza e compiacimento, parlare dell'ordinanza, come fosse l'equivalente del procedimento di bonifica. Non è così, come l'ing. Bassi, ha spiegato molto bene precedentemente. La parola bonifica, ha ingresso solo se alla fine di operazioni di accertamento, si accertasse il superamento di certi dati. Quindi io chiedo che venga messo a verbale questa cosa perché sia la Provincia che Arpa hanno detto ciò. La dottoressa Dugoni, ha una certa predisposizione, nell'identificare nell'ordinanza, l'esistenza della bonifica, che è una cosa inaccettabile.

Dugoni: io quando parlo di procedimento di bonifica, non intendo che ci sia necessariamente la bonifica.

Canossa: Arpa si riferisce all'avvio del procedimento di bonifica e non alla bonifica del sito.

Avv. Pittalis: noi confidiamo che il TAR impedisca che si vada avanti con un procedimento manifestamente illegittimo.

Bonora: direi che per il momento questo non inficia l'approvazione del piano particolareggiato. E' logico che si valuterà anche la decisione del TAR. Noi in convenzione daremo atto dello stato della situazione, al momento dell'approvazione del piano

Ing. Bassi: il parere delle persone che oggi sono qui riunite, è sostanzialmente favorevole, non è però in questa sede che si approva il Piano.

Avv. Pittalis: da quello che ho capito, la conferenza si chiude favorevolmente, avendo stabilito la scissione delle due vicende, ovvero sia, piano particolareggiato da un lato, e procedimento ed ordinanza dall'altro. Io confido che l'Amministrazione proceda con il provvedimento di approvazione del piano particolareggiato, e non lasci da ditta Sintexcal in una situazione di attesa

indefinita. Anche perché ci sono dei termini da rispettare, per quel che riguarda il procedimento istruttorio della pratica. Noi confidiamo che non ci siano ritardi nell'emissione del provvedimento di approvazione da parte dell'Amministrazione.

Bonora: direi quindi che come già detto precedentemente la conferenza si chiude con parere favorevole. Verranno inviati i pareri alla Provincia di Ferrara per la VA, dopo la determinazione di non assoggettabilità della Provincia sarà possibile procedere con l'approvazione, ed al contempo verificheremo le risposte in merito al ricorso al TAR.

Avv. Pittalis: le risposte che verranno date, non hanno niente a che vedere con l'iter del piano particolareggiato. Questo perché per noi, al TAR, tratteremo solo l'ordinanza, ossia il fatto se sia legittimo o meno, ordinare alla società un piano di caratterizzazione, e questa è una questione completamente indipendente dalla procedura di approvazione del piano particolareggiato. Se il TAR dirà che lo si può imporre, ancora non saremo arrivati alla bonifica, perché vorrà dire che occorrerà cominciare la caratterizzazione.

Bonora: fermo restando che i servizi ambientali che si sono espressi oggi hanno condiviso la possibilità di approvare il piano a seguito di questa "scissione" e fermo restando che si dovrà attendere l'esito della caratterizzazione per l'attuazione del piano.

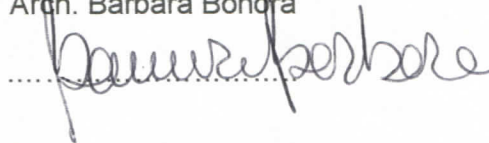
Avv. Pittalis: l'attuazione del piano è una cosa diversa. Noi desideriamo essere rassicurati sul fatto che dal punto di vista del procedimento di approvazione, si vada immediatamente in coda agli esiti di questa conferenza di servizi. Voglio comunque precisare che qualunque cosa il TAR deciderà sarà comunque indipendente, dall'approvazione del piano.

Bonora: ribadisco che per quanto riguarda l'istanza di approvazione del piano particolareggiato delibero conclusi i lavori della conferenza dei servizi con determinazione favorevole.

Ore 10,16

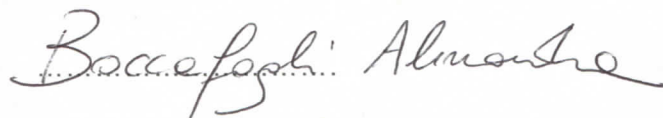
Il Responsabile del Procedimento

Arch. Barbara Bonora



Il Tecnico Verbalizzante

Arch. Alessandra Boccafogli





COMUNE DI FERRARA

**Settore Opere Pubbliche e Mobilità
Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico**

Unità Operativa Interventi Ordinari

UFFICIO VERDE / m.m.

COMUNE DI FERRARA PROTOCOLLO GENERALE Cod.AMO.FL. 001		
24 APR. 2012		
N. 30162		



REGISTRATO

FERRARA, 20 aprile 2012

P.G.

- Al Settore Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Territoriale - Progettazione
U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e
Gestione
Piazza del Municipio, 21
44121 Ferrara

OGGETTO: Espressione parere di competenza relativo al piano particolareggiato di iniziativa privata in area classificata dal PRG vigente sottozona D4, in via Marconi cc.nn. 29-31 a Ferrara, presentato dalla ditta SINTEXCAL S.p.a. - (foglio 102, mapp. 21-771) - Istanza P.G. 57927 del 01/07/2011 - Conferenza dei servizi definitiva del 20.04.2012.

Con riferimento al piano in oggetto presa visione del CD datato 09/03/2012 e della nuova Tav. 19r/4 inviati in data 16/04/2012, con la presente si esprime parere favorevole unitamente alle sotto riportate prescrizioni e osservazioni.

- Si rammenta che se alberi o grandi arbusti presenti in sito ed aventi circonferenza superiore a cm.30 misurata a m.1,30 dal suolo dovranno venir abbattuti, occorrerà presentare regolare denuncia di abbattimento (quindi anche con impegno alla sostituzione), almeno 45 gg. prima dell'inizio delle operazioni.
- Dovranno venir comunque osservate le norme contenute nel regolamento per la tutela del verde pubblico e privato.

Restando a disposizione si porgono distinti saluti.

Il Dirigente
Ing. Enrico Pocaterra



COMUNE DI FERRARA

REGISTRATO



**Settore Opere Pubbliche Mobilità
Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico
U.O. Mobilità
Ufficio Urbanizzazione**

Prot. Gen.: 57927/2011

Prot. Corr.:

COMUNE DI FERRARA	
PROTOCOLLO GENERALE	
Cod. AMC.FE.A01	
17 APR. 2012	
N. 0028659	

Ferrara, 5 aprile 2012

**Al Settore Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione e Progettazione
U.O. Piani Urbanistici Attuativi**

alla c.a. arch. B. Bonora

SEDE

Oggetto: riferimento relativo alla Conferenza di Servizi Definitiva indetta per il 20/Aprile/2012 inerente l'Approvazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in area Sottozona D.4 in Viale Marconi 29/31 - Ferrara - presentata dalla Ditta SINTEXCAL S.p.A.

Relativamente al Piano in oggetto, preso atto della documentazione presentata contenuta nel CD datato 09/Marzo/2012 e facendo specifico riferimento alla Tavola 4.4 "Planimetria di Progetto" si è riscontrato quanto segue :

- considerato che risultano essere state recepite le prescrizioni del Servizio scrivente relative al raccordo della nuova urbanizzazione nell'esistente viabilità pubblica di Viale Marconi;
- considerato che risultano essere state recepite anche le prescrizioni precedentemente imposte con nota del 13/Dicembre/2011;

il Servizio Infrastrutture Mobilità esprime parere favorevole all'Approvazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata apportando sin d'ora sull'allegata Tavola N° 4.4 le necessarie correzioni in rosso timbrate 05/04/2012 e riportate a seguito, le quali dovranno essere recepite al momento della presentazione del Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione :

- 1) i marciapiedi dovranno garantire continuità al percorso pedonale con la realizzazione di scivoli di raccordo alla quota stradale paralleli all'asse longitudinale della strada stessa e non incanalando pericolosamente i pedoni sulla carreggiata;**
- 2) a fronte dei carrai dovrà essere evidenziata la continuità dei percorsi pedonali con segnaletica orizzontale costituita da linea bianca tratteggiata;**
- 3) i percorsi pedonali terminanti in quota nel fondo chiuso della strada di penetrazione dovranno raccordarsi ai due percorsi nel verde previsti e dovrà essere evidenziata con segnaletica orizzontale il limite di carreggiata stradale nell'ambito della rotatoria;**
- 4) gli stalli di sosta all'inizio ed alla fine delle aree identificate come "Parcheggi Pubblici" P2 P3 P5 e previsti paralleli all'asse longitudinale della strada di penetrazione, dovranno essere dotati di apposite aree tratteggiate di manovra;**
- 5) nelle medesime aree di sosta gli stalli dovranno essere di 2,00x5,00 m, i restanti 0,50 m dovranno essere delimitati da striscia bianca tratteggiata a protezione degli stalli stessi, striscia che dovrà proseguire anche a fronte della RSU al fine di garantire protezione ai pedoni durante lo scarico dei rifiuti;**
- 6) nella parte Pubblica dell'area parcheggio P1, il percorso pedonale in progetto a fronte dei tre stalli invalidi individuati a ridosso dell'area verde dovrà essere a quota 0,00 m, protetto nella parte prospettante la carreggiata da sola cordolatura in rilevato al fine di consentire ad eventuali carrozzine invalidi un diretto raggiungimento del marciapiede stesso che dovrà poi essere portato a quota +0,15 m per garantire protezione ai pedoni nell'ambito della più pericolosa area d'intersezione stradale.**
(Per una migliore interpretazione si allega Tavola N° 4.4 con correzioni in rosso datate 05/Aprile/2012).

**L'Istruttore Direttivo Tecnico
(geom. Olga Spisani)**

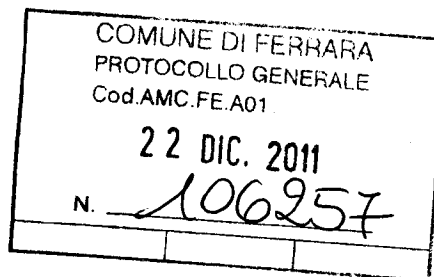


**Il Dirigente
(Ing. Enrico Pocaterra)**





COMUNE DI FERRARA



**AREA DEL TERRITORIO E DELLO SVILUPPO ECONOMICO
SETTORE OPERE PUBBLICHE E MOBILITA'
UNITA' ORGANIZZATIVA SICUREZZA SUL LAVORO e PROTEZIONE CIVILE**

File: ppMarconi29-Sintexcal.doc

REGISTRATO

Ferrara 16/12/2011

Al Servizio Pianificazione Territoriale - Progettazione
U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione

- S E D E -

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo ad area classificata dal PRG sottozona D4 in località Ferrara - Via G. Marconi, 29-31 presentato dalla Ditta SINTEXCAL S.p.A.
Istanza PG 57927 del 01/07/2011.

Ai fini della definizione del parere relativo allo strumento di pianificazione urbanistica in oggetto;

Visto l'Art. A-3 "Pianificazione degli interventi per la sicurezza del territorio" della L.R. 24/03/2000, n. 20;

Visto il Piano Comunale di Protezione Civile approvato con provvedimento dalla Giunta Comunale del 15/12/2009 PG 102111/verbale n. 15;

Premesso che lo scrivente ufficio non è competente ad accertare la compatibilità degli interventi programmati con la sicurezza idraulica del territorio in quanto non possiede le necessarie competenze e gli strumenti aggiornati e che il seguente parere è quindi relativo esclusivamente alla conformità dello strumento urbanistico in oggetto ai piani e programmi della protezione civile;

Presa visione del CD rom datato 11/11/11 contenente la documentazione relativa allo strumento urbanistico di cui trattasi;

Considerato

che l'area in oggetto non coincide nemmeno in parte con aree di ammassamento e/o di strutture di prima accoglienza così come individuate dal Piano Comunale di Protezione Civile;

che, poiché l'area in oggetto è compresa nella zona di attenzione così come definita ed individuata nel Piano di Emergenza Esterna per impianti a rischio di incidente rilevante predisposto dalla Prefettura di Ferrara UTG e recepito dal Piano Comunale di Protezione Civile, le attività che si insedieranno saranno informate, in occasione delle periodiche campagne informative svolte dall'Ufficio Protezione Civile, circa i comportamenti e le misure di autoprotezione da adottare in caso di incidente rilevante;

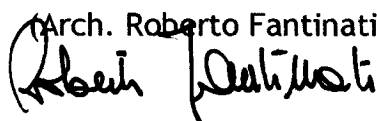
che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola di sintesi 1/02.05 "Allagabilità da fiumi - Scenario B (media gravità), viene classificata con grado di pericolosità compreso tra 15 e 20 in un range tra 0 e 35 e quindi a media pericolosità; tuttavia visto che i tempi di preannuncio dell'onda di piena dai tratti del Po a monte del territorio comunale, mediamente stimati in 72 ore, sono tali da consentire l'adozione dei provvedimenti ed delle attività idonee a minimizzare gli effetti di un eventuale sormonto delle acque e/o rottura dell'argine nel tratto considerato;

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola 1/02 .11 "Allagabilità da canali - gradi di pericolosità" elaborate nell'ambito delle Analisi Geologiche per il P.S.C. del Comune di Ferrara, non è classificata come allagabile;

non si rilevano incompatibilità con il Piano Comunale di Protezione Civile.

Distinti saluti.

Il Responsabile dell'Unità Organizzativa
Sicurezza sul Lavoro e Protezione Civile

(Arch. Roberto Fantinati)


Il Responsabile della Protezione Civile
(Ing. Luca Capozzi)



HERA S.p.A.
Struttura operativa territoriale di Ferrara
Via Cesare Diana 40 44124 Cassana FE
tel. 0532.780.111 fax 0532.780.200
www.gruppohera.it

Spett.le
Comune di Ferrara
Servizio Pianificazione Territoriale
Progettazione
Piazza Municipale, 21
44121 Ferrara

Ferrara, **17 MAG. 2012**
Prot. **83665**

Area Reti - Servizio Progettazione e D.L.
Referente: Paolo Bianchetti
Tel.0532 780538 Fax. 0532 780400
E-mai : paolo.bianchetti@gruppohera.it

Oggetto: Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata a Ferrara via Marconi 29-31
Ditta: Sintexcal S.p.a.
Parere definitivo reti idrica, fognatura e gas;
conferenza definitiva dei servizi del 20/04/2012

Si fa riferimento all'oggetto per confermare con la presente quanto già anticipato con e-mail del 19/04/2012.

Nella fattispecie, qualora codesta Amministrazione Comunale non intenda acquisire le infrastrutture in argomento ma asservirle ad uso pubblico, questa Società non è titolata a gestire le reti afferenti ai servizi affidati in quanto di proprietà privata.

A completamento di quanto sopra esposto si riporta di seguito un estratto degli articoli 4, della Convenzione per la gestione del S.I.I. e 7 della Convenzione per la gestione del servizio di distribuzione del gas metano tra la scrivente e codesta Amministrazione:

Art. 4 Dotazione del gestore del Servizio Idrico Integrato

Il Gestore espleta il servizio ad esso affidato avvalendosi, oltre ai beni di cui sia legittimo proprietario, delle dotazioni delle reti e degli impianti di proprietà dei Comuni e/o delle Società delle reti ad esso concessi in uso dall'Agenzia ai sensi dell'art. 12 della legge 36/94 e s.m.i.

Art. 7, Proprietà dei beni

Tale articolo deve essere letto alla luce delle modifiche normative e di assetto societario intervenute successivamente alla sottoscrizione del contratto

Le implementazioni (realizzazioni di nuovi impianti ed estensione delle reti) dell'impiantistica del gas effettuate dopo la costituzione di AGEA reti Srl, a cui AGEA Spa ha conferito tutte le reti e gli impianti del gas relativi al Comune di Ferrara (esistenti alla data di costituzione della

suddetta società delle reti), vengono ammortizzate come beni in proprietà di Hera spa. L'art. 18 comma 3 del contratto disciplina il trasferimento al Comune dei beni di proprietà del Concessionario al termine dell'affidamento;

Si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti

Francesco Ruggeri
Responsabile Fidi



Access Operations Area Nord Est
Access Operations Line Romagna

Rif.Vs del

Spett.le COMUNE DI FERRARA

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – Servizio Pianificazione
Ufficio Piani Urbanistici Attuativi
Piazza Municipale, 21
44121 Ferrara

Prot. Int. NDOFER001bis_12

Prot. Est.

Oggetto: Convocazione della Conferenza dei Servizi Definitiva: per il Piano Particolareggiato di iniziativa Privata in area classificata dal PRG vigente sottozona D4, in via Marconi cc.nn. 29-31 a Ferrara, presentato dalla SINTEXCAL S.p.A. (foglio 102, mapp. 21-771). Istanza: pG. 57927 del 01/07/2011

La presente per comunicarVi che, esaminati gli elaborati, non evidenziamo particolari criticità legate allo sviluppo della rete telefonica necessaria al collegamento della nuova Lottizzazione.

Vi informiamo comunque che, al fine di migliorare e velocizzare la fornitura dei servizi di Telecomunicazioni, anche di nuova generazione, offerti dai vari Gestori di telefonia, abbiamo introdotto un riferimento unico: "Focal Point Lottizzazioni" con numero verde informativo 800 414472, al quale sarà necessario inoltrare apposita richiesta per ottenere il nostro progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste in tale progetto:

Focal Point Lottizzazioni Centro Nord

Territorio ; Regione Emilia Romagna, Marche ed Umbria
Via Miglioli 11
60131 Ancona
Fax 06 9186-1430 / NV 800 414472
e-mail : allacciofabbricati.centronord@telecomitalia.it

Si informa che nel caso insistano nell'area, dei nostri impianti che potrebbero interferire con il nuovo progetto e qualora si rendesse necessario un loro riposizionamento sarà necessario fare richiesta al nostro seguente ufficio:

Focal Point Spostamenti Centro Nord

Territorio ; Regione Emilia Romagna, Marche ed Umbria
Via Miglioli 11
60131 Ancona
Tel. 800 315429
Fax 800 860018

Per eventuali chiarimenti si rendessero necessari è disponibile il nostro Centro di Progettazione presente sul territorio con i seguenti recapiti telefonici AT Amati Fabio 0532 290369 e Coord. Cattabriga Alessandro 335 7826942 e fax AT 0532 290395 e Coord 06 41861777

Distinti saluti

Ing. Piccioni Massimo



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

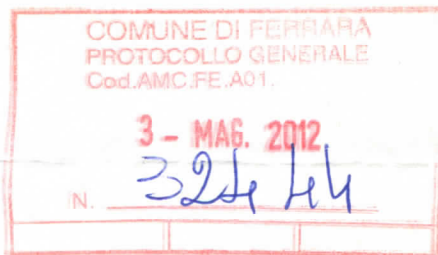


**SETTORE DELL'AMBIENTE ED ATTIVITA' PRODUTTIVE
SERVIZIO AMBIENTE**

Via Marconi 39 - 44122 Ferrara
Tel. 0532-418821-418820-418817
Fax 0532-418826

Rif.CR\U.A. Bonifiche\ Sintexcal\ Parere cds 20-04-2012

P.G.



Ferrara, 4 maggio 2012

**Settore Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Territoriale
U.O. Piani Urbanistici Attuativi
P.zza Municipio, 21
44121 Ferrara
C.a. Arch. Barbara Bonora**

Oggetto: Piano Part. di iniziativa privata relativo ad un area classificata come "sottozona D4" dal PRG/V in Ferrara via Marconi n.29-31 presentato dalla ditta Sintexcal S.p.A.
Trasmissione parere Conferenza di Servizi 20 Aprile 2012

Decreto Legislativo 3 Aprile 2006 n.152, Parte IV, Titolo V

Si ritiene complessivamente condivisibile il documento presentato dalla Ditta (relazione Environ Italy S.r.l. Marzo 2012). Alcuni dettagli sono da mettere a punto, ma non sono suscettibili di modificare in modo sensibile gli esiti del procedimento urbanistico. Tali dettagli saranno definiti nel procedimento di bonifica aperto.

Quanto a quest'ultima, l'ordinanza emessa dalla Provincia costituisce l'avvio formale del procedimento, che è quindi destinato a svolgere per intero la sua funzione.

Nel caso che da tale procedimento scaturiscano eventuali limitazioni d'uso, la bozza di convenzione di piano è già in grado di definire le procedure per rendere compatibili le modifiche del piano (e dei suoi passaggi attuativi) con le indicazioni del procedimento. Per la messa a punto del testo definitivo della convenzione, il Servizio è come sempre disponibile ad ogni contributo.

Lo stato ambientale del sito non fa emergere al momento indicazioni che possano limitare, indirizzare, condizionare le decisioni urbanistiche in corso. Va ricordato che gli interventi attuativi devono esser realizzati senza aggravare la eventuale situazione di contaminazione né impedire eventuali interventi di bonifica.

Distinti saluti

**Dirigente del Servizio Ambiente
Ing. Alberto Bassi**



COMUNE DI FERRARA

Settore Opere Pubbliche e Mobilità
Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico

Unità Operativa Interventi Ordinari

UFFICIO PUBBLICA ILLUMINAZIONE

GF

file:

Parere

PG. 57927 del 01/07/2011

REGISTRATO



COMUNE DI FERRARA		
PROTOCOLLO GENERALE		
Cod.AMC.FE A91		
27 APR. 2012		
N.	31080	

Ferrara, 26 Aprile 2012

All'Ufficio Piani Urbanistici Attuativi – Sede Municipale
(c.att. Arch. Barbara Bonora)

Solo via Fax
p.c. Studio Tecnico Geom. Olao Guidetti – Via Monteverdi, 4 – 44124 Ferrara

Oggetto:

U_217 – Istanza di approvazione Piano particolareggiato di iniziativa privata, in area classificata dal PRG vigente sottozona D4, in Via Marconi, 29-31 a Ferrara presentato dalla società SINTEXCAL S.p.A. – Istanza PG. 57927 del 01/07/2011.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

CONFERENZA DEFINITIVA DEL 20 APRILE 2012

Facendo seguito all'esame della documentazione ricevuta in formato CD rom (4^ Integrazione – Marzo 2012 - Tav. 12/4) questo Ufficio Illuminazione Pubblica esprime:

PARERE FAVOREVOLE

al Piano particolareggiato in oggetto, con le seguenti indicazioni in merito al futuro sviluppo progettuale:

1. Tutta la documentazione dovrà essere redatta in base al disciplinare tecnico Ver. 1.2 Febbraio 2012 reperibile sul sito del Comune di Ferrara al seguente link:

<http://www.comune.fe.it/illuminazionepubblica>

2. I nuovi impianti dovranno rispettare i requisiti previsti dalla LR 19/03, dalla direttiva di applicazione D.G.R. 2263/2005 come modificata dalla DDGA n. 1431 del 16 febbraio 2010 e dalle norme UNI.

3. I livelli di luminanza ed illuminamento dovranno fare riferimento alla classificazione delle strade secondo UNI 11248 e UNI EN 13201, con categoria illuminotecnica di progetto:

Zona	Tipo	Destinazione	Categoria Illuminotecnica di Progetto
Strade interne di urbanizzazione	F	Strade locali Urbane (tipi F1 e F2)	ME4b
Zone di conflitto (Incrocio Via Marconi)			CE2
Parcheggi			S3

Protocollo - 0532 419 494

GUID - 0532 92 357

Comune di Ferrara
Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico
Via Marconi, 39 - 44122 Ferrara
Call Center: 0532 - 41.88.78 + 41.88.79 - fax: 0532 - 41.88.80
Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 00297110389

4. Tutti gli impianti di Illuminazione su aree private o aree private ad uso pubblico, dovranno avere quadri di alimentazione, linee elettriche e cavidotti dedicati ed indipendenti, non interconnessi con gli impianti delle aree Pubbliche;

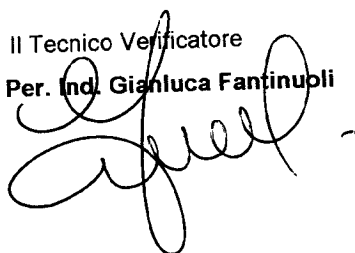
5. La potenza delle sorgenti luminose proposte viene ritenuta puramente indicativa e dovrà essere verificata con puntuali calcoli illuminotecnici per le varie zone di studio (strada, incrocio, parcheggi) nelle fasi progettuali successive.

6. I punti luce attualmente graficizzati sul marciapiede lato fabbricati 1A e 1B, dedicati all'illuminazione della sede stradale, dovranno essere installati sugli stessi sostegni dedicati all'illuminazione del parcheggio fabbricato 4 (con pipa doppia a 180°).

Si anticipa via Fax.
Distinti saluti.

Il Tecnico Verificatore

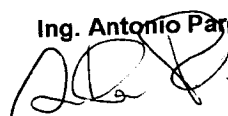
Per. Ind. Gianluca Fantinuoli



Il Responsabile

U.O. Interventi Ordinari

Ing. Antonio Parenti



Info pratiche di Urbanizzazione:
Ufficio Illuminazione Pubblica - (Lun. Mar. Gio. Ven. ore 8:30 - 12:30) Tel. 0532 41.88.60 - Fax 0532 41.88.80

Servizio Sistemi Ambientali

Unità Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse

Ferrara, 20/04/2012

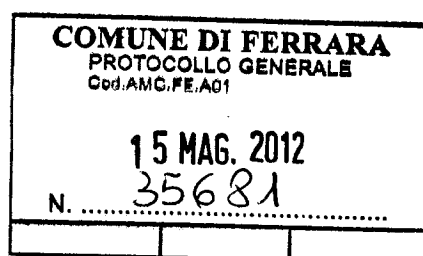
Sinapoli N° 375/2011

Pratica N. PGFE/2011/4366 del 06/07/2011

Fasc.: 2011/XXX1 1/4

Trasmissione: PEC

REGISTRATO



Alla c.a. Arch. Barbara Bonora
Comune di Ferrara
Settore Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione
Ufficio Piani Urbanistici Attuativi
Piazza del Municipio 21
44121 Ferrara

p.c. Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara
Unità Operativa Igiene Pubblica
Piazza F. Beretta, 7
44121 Ferrara

p.c. D.ssa Gabriella Dugoni
Provincia di Ferrara
PO Sviluppo Sostenibile
C.so Isonzo, 105
44121 Ferrara

Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo in area classificata dal PRG sottozona D4, in via Marconi nn. 29-31 a Ferrara, presentato dalla SINTEXCAL S.p.a.

Parere art. 41 L.R. 31/02 e art. 12 D. Lgs. 4/08.

In relazione alla documentazione trasmessa, comprensiva delle integrazioni, considerato che:

- il Piano in oggetto prevede la realizzazione di un'area produttiva suddivisa in 4 lotti a differente destinazione d'uso (commerciale, artigianale, direzionale e terziario);
- l'intervento si colloca in un'area urbanizzata a nord dell'abitato di Ferrara, in un contesto produttivo attualmente abbandonato da riqualificare;
- l'accessibilità all'area oggetto di Piano è garantita dalla viabilità esistente (via G. Marconi);
- il Piano risulta compatibile con la classificazione acustica comunale, come si evince dal parere specifico Arpa che si allega (prot. PGFE/2011/5605 del 01/09/11);
- per lo smaltimento delle acque nere è previsto l'allaccio alla rete esistente che passa su via Marconi;
- è previsto il recapito della rete delle acque meteoriche nel Canale Boicelli;
- è stata effettuata un'indagine ambientale (suolo e acque sotterranee) in autonomia da parte della Ditta a seguito della dismissione dell'attività precedente (produzione conglomerato bituminoso);
- da tale indagine si riscontra il superamento delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) rispetto al D. Lgs. 152/06 s.m.i.;
- la Provincia di Ferrara, con proprie note (PG n. 12645 del 15/02/2010 e PG n. 88870 del 03/11/2010), ha rilevato la necessità di attivare un procedimento di bonifica ex D. Lgs. 152/06;
- Arpa – Servizio Territoriale, con proprie note (PGFE/2010/7174 del 24/11/2010, PGFE/2012/264 del 13/01/2012), ha rilevato la necessità che la Ditta avvii un procedimento di bonifica visti gli artt. 242, 244 e 245 del D. Lgs. 152/06 s.m.i.;
- la Provincia di Ferrara ha emesso con atto PG 20954 del 13/03/2012 ordinanza ex art. 244 del D. Lgs. 152/06 con la quale ordina alla Società Sintexcal Spa di provvedere ai sensi del titolo quinto, parte quarta, del D. Lgs. 152/06 s.m.i. ed in particolare di presentare un piano di caratterizzazione relativo al sito in oggetto entro 30 giorni dal ricevimento dell'ordinanza stessa;

ciò premesso, si ritiene necessario che prima del permesso di costruire, e in ogni caso prima di ogni attività edilizia, si attendano gli esiti del procedimento di bonifica avviato ai sensi del titolo quinto, parte quarta, del D. Lgs. 152/06 s.m.i.; i progetti delle opere dovranno essere conformi alle prescrizioni poste dal procedimento stesso.

Nel caso in cui l'esito del procedimento di bonifica non vada ad alterare il progetto presentato in questa sede, si formulano le seguenti prescrizioni rispetto agli altri aspetti di pertinenza del Piano:

- è necessario garantire l'accessibilità ai piezometri esistenti, per le verifiche di competenza e le attività di monitoraggio, compatibilmente con gli interventi da realizzare;

- i rifiuti provenienti dalla demolizione di edifici vanno smaltiti secondo le norme vigenti, ponendo particolare attenzione alle eventuali componenti in amianto;
- sia garantita la separazione delle reti di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere;
- nel caso in cui nei piazzali di pertinenza delle aree produttive si prevedano lavorazioni e/o stoccaggi di materiali che possano contaminare le acque meteoriche con sostanze pericolose e/o persistenti nell'ambiente, si dovranno prevedere idonei sistemi di abbattimento degli inquinanti prima del conferimento finale in corpi idrici superficiali;
- qualora i piazzali privati fossero destinati ad uso pubblico, si prescrive di vietare qualsiasi deposito, anche temporaneo, di materiali connessi alle attività produttive;
- il terreno non contaminato prodotto per la realizzazione dalle opere dovrà essere sottoposto alle modalità di gestione previste dalle leggi vigenti; si specifica che i terreni da movimentare non idonei al loro riutilizzo vanno gestiti come rifiuti;
- definite le attività che si andranno ad insediare nell'area, elaborare una specifica valutazione di impatto acustico aggiornata;
- si adottino tutte le soluzioni tecniche di pianificazione e realizzazione indicate nelle NTA del PTRQA della Provincia di Ferrara; si devono inoltre adottare, nella realizzazione degli edifici, soluzioni progettuali nel rispetto delle vigenti norme in materia di risparmio energetico.

Cordiali saluti

Responsabile Servizio Sistemi Ambientali
Dr.ssa Enrica Canossa

Allegato: parere clima acustico Arpa (prot. PGFE/2011/5605 del 01/09/11)

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti: D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445; D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.i.; D.P.C.M. 30 marzo 2009. Certificato rilasciato da InfoCert S.p.A. (<https://www.firma.infocert.it>)

Al Dr. Alessandro Travagli
Serv. Sistemi Ambientali
ARPA Ferrara
SEDE

Alla D.ssa Enrica Canossa
Serv. Sistemi Ambientali
ARPA Ferrara
SEDE

Oggetto: PPIP area D4 in via Marconi nn. 29-3, Ferrara. Valutazione di clima/impatto acustico costruzione di 4 fabbricati ad uso commerciale/artigianale/direzionale, ditta Sintexcal S.p.a.: emissione parere.

A seguito della verifica della documentazione tecnica di previsione di clima acustico presentata dalla ditta dalla quale si evince che:

- ☐ l'area, in cui s'intende edificare risulta essere in "classe acustica IV" (aree d'intensa attività umana con limiti d'immissione del rumore pari a 65/55 dB(A) giorno/notte), così come le altre aree confinanti (nei pressi è presente anche un'area di classe V);
- ☐ le aree direttamente confinanti risultano essere anch'esse in classe acustica IV; al di là del Boicelli (lato est) vi è un'area di classe acustica V (aree prevalentemente industriali), mentre più distante (300 m in direzione nord-est) vi è un'area di classe VI (aree esclusivamente industriali);
- ☐ al momento non si conosce quali attività s'insedieranno nell'area. Lo studio di previsione clima/impatto acustico è stato eseguito sulla base di ipotesi "cautelative";
- ☐ lo stesso evidenzia, pur con i limiti oggettivi, un sostanziale rispetto dei limiti acustici previsti per l'area;

considerato che la normativa (DGR 673/04) prevede la **redazione di una dettagliata valutazione di impatto acustico, da presentare in sede di costruzione/autorizzazione all'esercizio** (valutazione che in tale fase può fornire un quadro post operam più dettagliato e realistico, svolgendosi in base a dati di progetto definitivi: tipologia delle sorgenti e loro caratteristiche acustiche, traffico indotto, ecc.) si è con la presente a **dichiarare**

COMPATIBILE,

con la classificazione acustica associata all'area d'interesse e a quelle confinanti, il piano particolareggiato di cui all'oggetto.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario, si coglie l'occasione per inviare un cordiale saluto.

Il Tecnico Competente
T.d.P. Claudio Gamberoni

Ferrara 31 agosto 2011

Prot. 30026

Ferrara li 23 AGO, 2012

Spett. le SINTECAL s.p.a.
Via G. Finati 47- loc. Cassana
44124 FERRARA

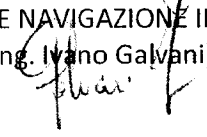
Oggetto: Piano particolareggiato di iniziativa privata in via Marconi n° 29-31- parere preventivo

Con riferimento alla richiesta di codesta Società, qui pervenuta in data 09/08/2012, si informa che le opere di cui al piano in oggetto sono autorizzabili, per quanto di competenza, a condizione che:

- venga garantita la continuità della via alzaia;
- lo scarico a canale non generi disturbo della navigazione.

Il parere definitivo verrà espresso sugli elaborati del progetto architettonico.

IL DIRIGENTE
SETTORE NAVIGAZIONE INTERNA
(Ing. Ivano Galvani)



Referente: Ing. Bruno Droghetti – tel. 0532-214019 – indirizzo email: bruno.droghetti@agenziapo.it

1

SETTORE: NAVIGAZIONE INTERNA
UFFICIO: FERRARA

Agenzia Interregionale per il fiume Po
Viale Cavour n. 77 44121 – Ferrara (FE)
Tel. 0532/214011 - Fax 0532/214025

www.agenziapo.it

Indirizzo email: ferrara.ni@agenziapo.it

Posta certificata: navigazione.ferrara@cert.agenziapo.it

Settore Affari Generali

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 12/3/2013 n. GC-2013-139 – Prot. Generale n. PG-2013-19950 e avente oggetto APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA INERENTE AREA CLASSIFICATA DAL PRG VIGENTE SOTTOZONA D4, SITA IN FERRARA VIA MARCONI, PRESENTATO DALLA SOC. SINTEXCAL S.P.A.

esecutivo il 12/03/2013

E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 14-MAR-13 al 28-MAR-13

Ferrara, 14/03/2013

**L'addetto alla pubblicazione
Catina Bosi**