

Proposta per la Giunta del: **SETTORE Programmazione Territoriale**

OGGETTO: PUA con valenza di PdC, per la realizzazione di una struttura di vendita del settore alimentare e non alimentare in Argenta, Via Gaiba. Comparto AR-P(5) - Ditta proponente: Soc. Giemme Prefabbricati di Gagliardi, Mingozi C. s.n.c. - APPROVAZIONE

Premesso che:

- con deliberazioni C.C. n. 5 in data 18.02.2013, del Comune di Argenta, C.C. n. 6 del 18.02.2013 del Comune di Ostellato e C.C. n. 4 del 18.02.2013 del Comune di Portomaggiore esecutive ai sensi di legge, è stata costituita l'Unione dei Comuni Valli e Delizie tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore e sono stati approvati Atto costitutivo, Statuto e relativo Piano Strategico;
- in data 03.04.2013, con atto n. di rep. 52 racc. n. 37, stipulato a rogito del Notaio Maria Adelaide Amati Marchionni, Via Borgo dei Leoni n.79 c.a.p. 44121 Ferrara, i Sindaci dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore hanno sottoscritto l'Atto costitutivo della nuova Unione Valli e Delizie;
- che con deliberazioni n. 75 in data 23.09.2013 del Consiglio Comunale di Argenta, n. 52 in data 26.09.2013 del Consiglio Comunale di Ostellato, n. 37 in data 26.09.2013 del Consiglio Comunale di Portomaggiore e n. 13 in data 30.09.2013 del Consiglio dell'Unione, dichiarate immediatamente eseguibili, si è provveduto ad approvare le convenzioni per il conferimento all'Unione delle funzioni relative a:
 - *Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia privata, Sistema informativo territoriale, Ambiente,*
 - *Sportello Unico per le Attività Produttive,*
 - *Gestione delle risorse umane,*
 - *Tributi locali;*
 - *Servizi informativi e telematici (Information and Communication Technology - ICT), dei Comuni e dell'Unione,*

nonché la "Convenzione tra i Comuni di Argenta, Ostellato, Portomaggiore e l'Unione dei Comuni Valli e Delizie per la concessione all'Unione dei beni immobili, dei beni strumentali e dei beni di consumo" e la "Convenzione tra i Comuni di Argenta, Ostellato, Portomaggiore e l'Unione dei Comuni Valli e Delizie per la gestione dei servizi di supporto dell'Unione";

Premesso che:

nell'ambito del procedimento di formazione, adozione e approvazione dei nuovi strumenti urbanistici (PSC - RUE - POC) di cui alla L.R. 20/2000:

- il Comune di Argenta ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 05.10.2009;
- il Comune di Argenta ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di Consiglio Comunale n. n. 90 del 05.10.2009;
- il Comune di Argenta ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 24.10.2011;

Evidenziato come:

- l'articolo 5.3, comma 5, del vigente PSC del Comune di Argenta, vincoli l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica degli ambiti da riqualificare, alla loro programmazione in POC e alla successiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA);
- l'articolo IV.31 del RUE vigente presso il Comune di Argenta definisca il procedimento di approvazione dei PUA di iniziativa privata;

- il Titolo III del vigente POC del Comune di Argenta detti le disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni in esso contenute.

Vista la richiesta di deposito e approvazione del PUA in oggetto presentata al SUAP in data 10.04.2013, assunta al prot. del Comune di Argenta n.8550, da GOBERTI LUISA, nata a Portomaggiore (FE) il 19/07/1944, domiciliata ad Argenta (FE), via Nazionale Ponente n.79/A, in qualità di legale rappresentante della "Soc. GIEMME PREFABBRICATI DI GAGLIARDI, MINGOZZI C. S.N.C.", con sede in Argenta (FE), via Nazionale Ponente n.79/A, P. IVA 00194530382, proprietaria di un'area sita in Argenta (FE), via Natale Gaiba, distinta al Catasto FG. 100, mapp. n.58 e 217;

Vista la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica a corredo del PUA sopra indicato, presentata da GOBERTI LUISA, nata a Portomaggiore (FE) il 19/07/1944, domiciliata ad Argenta (FE), via Nazionale Ponente n.79/A, in qualità di legale rappresentante della Soc. GIEMME PREFABBRICATI DI GAGLIARDI, MINGOZZI C. S.N.C., con sede in Argenta (FE), via Nazionale Ponente n.79/A, P. IVA 00194530382, proprietaria di un'area sita in Argenta (FE), via Natale Gaiba, distinta al Catasto FG. 100, mapp. n.58 e 217;

Dato atto che il PUA assunto al prot. Comune di Argenta N.8550 in data 10/04/2013, è stato integrato in tempi successivi, precisamente l'01/07/2013 prot. Comune di Argenta n.15605, il 07/01/2014 prot. Unione n.107, l'08/01/2014 prot. Unione n.158, il 28/01/2014 prot. Unione n.1403 ed in data 07/04/2014 prot. Unione n.5009;

Considerato che:

- il PUA in argomento è ricompreso nel POC vigente, giusta Scheda Progetto relativa all'ambito di riqualificazione AR-P(5) allegata all'Accordo di pianificazione sottoscritto dalla Ditta in questione e dal Comune di Argenta in data 27 settembre 2011 Rep. N.10161;
- il soggetto attuatore ha richiesto l'attivazione del procedimento unico con convocazione di Conferenza dei Servizi, onde poter avviare contestualmente le Procedure del PUA, nonché del conseguente Permesso di Costruire, Autorizzazione Paesaggistica e Autorizzazione allo scarico;
- il procedimento, riguardando un'attività produttiva, risulta di competenza dello Sportello Unico Attività Produttive (SUAP), e quindi il PUA, il Permesso di Costruire, l'Autorizzazione Paesaggistica e l'Autorizzazione allo scarico si configurano quali endo-procedimenti nell'ambito dell'Autorizzazione Unica;
- in data 23/07/2013, con nota ns. prot. n. 17323/2013, lo SUAP ha provveduto alla formulazione dell'indizione della Conferenza dei servizi, nonché alla Convocazione della 1^a seduta, così come disposto dal Capo IV, art. 14 e seguenti della L. n. 241/90 e s.m. e i. ;
- in data 05/08/2013 si è tenuta la 1^a conferenza dei Servizi presso la sede della Provincia di Ferrara, C.so Isonzo n. 105, Ferrara per illustrare il progetto di cui all'oggetto;
- in data 9/9/2013 si è tenuta la 2^a conferenza dei Servizi presso la sede della Provincia di Ferrara, C.so Isonzo n. 105, Ferrara, in tale seduta la Ditta proponente e lo studio delegato, chiedevano, per la presentazione delle integrazioni, 120 giorni dalla data del 09/09/2013;

Considerato che nella 3^a seduta della Conferenza dei Servizi svoltasi in data 24/02/2014, si è convenuto di rinviare la seduta decisoria per l'acquisizione dell'atto deliberativo di Giunta Provinciale, atto prodromico necessario per il completamento dell'iter, contenente i pareri provinciali dei servizi coinvolti nel procedimento in oggetto;

Viste, altresì, le integrazioni volontarie presentate dalla ditta proponente, relativamente alle indagini ambientali sull'area in sede di 3^a seduta;

Constatato che la Conferenza ha terminato i lavori con la 4^a seduta decisoria del 17/03/2014, nella quale è stato definitivamente approvato il progetto presentato dalla ditta proponente;

Vista la soluzione progettuale proposta che tiene conto dei dettami del POC vigente, come da Scheda progetto summenzionata;

Visti gli elaborati facenti parte del PUA in questione, comprensivi di quelli necessari al fine dell'Autorizzazione Paesaggistica e del Permesso di Costruire:

PUA

Elaborati aggiornati in data 07.04.2014, prot. Unione n.5009:

1. Relazione tecnica REV. 2;
2. Tav. 1.1b– Stato dei luoghi – Planimetria con individuazione delle proprietà e delle superfici urbanistiche;
3. Tav. 2.1b – Soluzione progettuale – Planimetrie con individuazione delle proprietà e delle superfici urbanistiche;
4. Tav. 2.2b – Soluzione progettuale – Planimetria generale;
5. Tav. 2.3b – Soluzione progettuale – Planimetria generale quotata;
6. Tav. 2.4a - Soluzione progettuale – Profili;
7. Tav. 3.1b – Soluzione progettuale – Piante, sezione;
8. Tav. 3.2b - Soluzione progettuale – Prospetti;
9. Tav. 4.1b – Soluzione progettuale – Planimetria smaltimento reflui di scarico;
10. Tav. 4.2b - Soluzione progettuale – Profili e particolare smaltimento reflui di scarico;
11. Tav. 5b – Soluzione progettuale – Conformità L. 13/89;
12. Tav. 6b – Soluzione progettuale – Layout;
13. Tav. 7b – Soluzione progettuale – Recinzioni;
14. Tav. 8b – Soluzione progettuale – Insegne: planimetria e particolari;
15. Tav. 9b – Soluzione progettuale – Particolari opere di urbanizzazione e segnaletica;
16. Indagine ambientale preliminare (presentata in sede di CdS in data 24/02/2014);

Elaborato aggiornato in data 28.01.2014, prot. Unione n.1403:

17. Computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune di Argenta;

Elaborati aggiornati in data 07.01.2014, prot. Unione n.107:

18. Relazione andamento del terreno/terrapieno;
19. Tav. 1.2a – Stato dei luoghi – Planimetria generale ed individuazione dei sottoservizi;
20. Tav. 1.3 – Stato dei luoghi – Profili;
21. Tav. 2.5 – Tavola comparativa– Profili;
22. Valutazione di impatto acustico;
23. Rapporto ambientale;
24. Integrazione alla Relazione geologica, sismica e geotecnica;
25. Relazione di non interferenza del progetto sui piani di protezione civile;
26. Computo metrico estimativo per la realizzazione del fabbricato ad uso commerciale;
27. Computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere esterne ad esso pertinenti;
28. Schema tipo di Convenzione;

Elaborati del 01.07.2013, prot. Comune di Argenta n.15605:

29. Tav. 1.2 – Piante, sezioni e prospetti;
30. Estratto di mappa;
31. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
32. Documentazione fotografica;
33. Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico;

Elaborati del 10.04.2013, prot. Comune di Argenta n.8550:

34. Studio idrologico-idrogeologico finalizzato all'invarianza idraulica;
35. Relazione geologica, sismica e geotecnica;

36. Analisi degli impatti di traffico sulla viabilità connessi alla realizzazione dell'immobile commerciale;
37. Capitolato impianti elettrici – Illuminazione pista ciclabile;
38. Impianto illuminazione pubblica;

Autorizzazione Paesaggistica

Elaborati aggiornati in data 07.01.2014, prot. Unione n.107:

39. Simulazione fotografica;
40. Cromatismi standards per la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali a marchio "EUROSPIN";
41. Barriera fono isolante "ECOWALL";

Elaborati del 01.07.2013, prot. Comune di Argenta n.15605;

42. Relazione per autorizzazione paesaggistica;

Pdc

Elaborati aggiornati in data 07.04.2014, prot. Unione n.5009:

43. Fascicolo dell'intervento;

Elaborati del 08.01.2014, prot. Unione n.158:

44. Tav. n.1 – Fondazioni – Plinti e fili;
45. Tav. n.2 – Fili;
46. Tav. n.3 - Casseri;
47. Tav. n.4 – Armatura;
48. Tav. n.5 – Plinti per infissi;
49. Tav. n.6 – Cordoli e travi di collegamento;
50. Tav. n.7 – Pianta;
51. Tav. n.8 – Copertura;
52. Tav. n.9 – Sezioni;
53. Tav. n.10 – Prospetti;

Elaborati aggiornati in data 07.01.2014, prot. Unione n.107:

54. Dichiarazione emissioni in atmosfera;
55. Relazione idraulica – Laminazione acque meteoriche;
56. Relazione tecnica impianto fotovoltaico- Soluzione B;
57. Pianta copertura impianto fotovoltaico - Soluzione B;
58. Dis. N.2 - Progetto impianto antincendio ed idrosanitario;
59. Relazione tecnica allegata alla Domanda di parere di conformità per VV.F.;
60. Elenco dispositivi;
61. Tav. VV.F. 1a – Planimetria d'insieme, planimetria particolareggiata, schema anello idranti e naspi;
62. Tav. VV.F. 2a – Prospetti, sezioni, pianta copertura;
63. Asseverazione sismica – Modello MUR A.1D.1;

Elaborati del 01.07.2013, prot. Comune di Argenta n. 15605:

64. Modello ISTAT;
65. Dichiarazione sostitutiva ex art.47 D.P.R. 445/2000 allegata alla Richiesta di PdC;
66. Relazione tecnica di conformità superamento barriere architettoniche;

Elaborati del 10.04.2013, prot. Comune di Argenta n.8550:

67. Relazione tecnica per parere NIP della AUSL;
68. Relazione Tecnica – Calcolo delle dispersioni termiche e dell'impianto di riscaldamento e idrosanitario;
69. Dis. N.1 – Progetto impianto climatizzazione;
70. Attestazione D.Lgs. 28/2011
71. Capitolato Impianti Elettrici;
72. Pianta piano terra impianti elettrici;
73. Planimetria aree esterne impianti elettrici;
74. Impianti elettrici condizionamento con termoventilanti;

- 75. Schemi quadri impianti elettrici;
- 76. Relazione generale introduttiva sulle opere strutturali (Documentazione Sismica).

Vista l'autorizzazione al deposito con Determinazione Dirigenziale n.373 del 02/08/2013

Dato atto altresì

- dell'avvenuto deposito è stata data comunicazione mediante pubblicazione:
 - dell'avviso sul quotidiano "La Nuova Ferrara" del 14.08.2013;
 - dell'avviso all'Albo Pretorio on-line del Comune dal 2 Agosto 2013 al 1 Ottobre 2013;
 - degli elaborati in formato digitale nell'apposita pagina del sito internet del Comune;
 - dell'avviso sul BUR n.241 del 14/08/2013
- che entro il termine previsto nell'avviso di deposito non sono state presentate osservazioni in merito al PUA ed alla relativa proposta di convenzione.

Vista la determina dirigenziale n 122 del 17.04.2014 redatta dallo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) ad oggetto "Autorizzazione Unica art. 7 del D.P.R. 160/2010, Ditta Gemme Prefabbricati di Gagliardi, Mingozi & C. S.n.c., con sede in Argenta, Via Nazionale Ponente n. 79/a, per la costruzione di un nuovo fabbricato per la realizzazione di una medio - piccola struttura di vendita del settore alimentare e non alimentare in Argenta, Via N. Gaiba, Foglio 100 mappale 217, con destinazione d'uso area urbana e catasto fabbricati Foglio 100 mappale 58, con destinazione d'uso industriale. Adozione motivata di conclusione del procedimento ai sensi del comma 6-bis, art.14-ter, della L.n. 241/90 e s.m. e i...", con allegati tutti i pareri espressi dagli enti e servizi partecipanti alla stessa.

Acquisito il parere della CQAP che ha esaminato il progetto in seduta del 15.01.2014 e nella seduta del 19.02.2014;

Vista l'autorizzazione paesaggistica n. 12 in data 17.04.2014 rilasciata alla Signora Goderti Luisa quale legale rappresentante della Soc. Gemme Prefabbricati di Gagliardi, Mingozi & C, dall'Unione dei Comuni Valli e Delizie;

Dato atto che al costruendo fabbricato è assegnato il codice **A15942**;

Conteggiato l'importo del contributo di costruzione ai fini del rilascio del permesso di costruire, come di seguito:

PER MONETIZZAZIONE PARCHEGGIO	€	-
PER MONETIZZAZIONE VERDE	€	-
PER ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	€	-
PER ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	€	39.180,61
PER COSTO DI COSTRUZIONE	€	31.445,74
TOTALE COMPLESSIVO CONTRIBUTI	€	70.626,35

Visto ed esaminato l'allegato schema di convenzione urbanistica regolante i rapporti che intercorrono tra L'Unione dei Comuni Valli e Delizie, il Comune di Argenta, la ditta proponente ed il soggetto attuatore;

Dato atto che alla stipula della convenzione interverrà anche la Soc. SPESA Intelligente S.P.A., c.f. 02416840235, con sede legale in San Martino Buon Albergo (VR) Via Campalto n. 3/d, nella persona del suo legale rappresentante, in quanto soggetto attuatore del PUA sulla base di contratto preliminare di compravendita sottoscritto dalle parti in data 29.03.2012, registrato all'Agenzia dell'Entrate di Verona al n. 3848 il 18.04.2012.

Verificata la conformità del PUA in argomento agli strumenti urbanistici PSC-RUE-POC del Comune di Argenta vigenti.

Ritenuto pertanto di approvare il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con valenza di Permesso di Costruire relativo alla realizzazione di una struttura di vendita del settore alimentare e non

alimentare in Argenta, Via Gaiba. Comparto AR-P(5) – Ditta proponente: Soc. Giemme Prefabbricati di Gagliardi, Mingozzi & C. s.n.c. secondo il disposto combinato di cui dell'art. 35 della L.R.20/2000, dell'art.5 comma 13 lett. b) della L. 106/2011 e dell'art. IV.31 del vigente RUE.

Visti:

- la L.R. 20/2000, come modificata dalla L.R. 6/09;
- la L.R. 15/2013 e s.m.i.;
- il D.Lgs 163/2006;
- il D.Lgs 152/2008;
- l'art. 146 comma 9 del D. Lgs. 42/2004.
- il PSC-RUE-POC vigenti;
- la Determina Dirigenziale n. 122 del 17.04.2014;

Visto il cosiddetto Decreto Sviluppo (DM 70/2011), che all'art.5 comma 13 lettera b) prevede l'approvazione dei PUA (Piani Urbanistici Attuativi) conformi allo strumento urbanistico da parte della Giunta Comunale anziché del Consiglio Comunale e considerato che le funzioni *Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia privata, Sistema informativo territoriale, Ambiente, Sportello Unico per le Attività Produttive*, sono state conferite dal Comune di Argenta all'Unione dei Comuni Valli e Delizie, pertanto organo competente all'approvazione è la Giunta dell'Unione;

Vista la Legge di conversione del Decreto Sviluppo (L. 106 del 12.07.2011), che all'art.5 comma 13 lettera b), riconferma il disposto sopra menzionato, demandandone l'entrata in vigore decorsi sessanta giorni dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della stessa L.106/2011;

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal Dirigente del Settore Programmazione e Pianificazione Urbanistica, ad esito del controllo attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ed il parere di regolarità contabile favorevole espresso dal Dirigente del Settore Programmazione e Gestione finanziaria – Affari generali del Comune di Argenta, attestante la regolarità sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi degli articoli 49, 147, comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18/08/2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

DELIBERA

1. di **approvare** il Piano Urbanistico Attuativo inerente la realizzazione di una struttura di vendita del settore alimentare e non alimentare in Argenta, Via Gaiba. Comparto AR-P(5), presentato della Ditta Soc. Giemme Prefabbricati di Gagliardi, Mingozzi C. s.n.c, nel rispetto delle prescrizioni e condizioni contenute nei sotto indicati pareri, che della presente ne formano parte integrante e sostanziale, anche se non materialmente ad essa allegati:

Azienda USL di Ferrara, Dipartimento di Sanità Pubblica nota 09/08/2013 Prot.n. 49523:

- **Unità Operativa di Igiene Pubblica:** parere favorevole
- **Unità Operativa Igiene degli alimenti e Nutrizione :** parere favorevole;
- **Unità Operativa Igiene degli alimenti di Origine animale:** parere favorevole;
- **Unità Operativa Prevenzione Sicurezza Ambienti di Lavoro :** parere favorevole a condizione che sia redatta la progettazione degli impianti in conformità all'art. 5 del Decreto 22 gennaio 2008, n. 37, gli impianti siano realizzati conformemente all'art.6 del Decreto medesimo;

Il Servizio Veterinario dell'Azienda AUSL di Ferrara, distretto sud-est, con propria nota del 09/08/2013 Prot.n. 49523, ha espresso parere;

Il Dr. Giuseppe Fersini, dell'Azienda USL di Ferrara, ha espresso parer favorevole al PUA, nella 2^a seduta del 9/09/2013, come da verbale conservato agli atti;

Arpa sezione Provinciale di Ferrara, Servizio sistemi Ambientali, Unità Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse, nota del 20/02/2014,

PGFE/2013/5079, Prot. n. 2656 del 20/02/2014, si esprime parere di compatibilità ambientale per il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con le seguenti prescrizioni:

- le acque meteoriche provenienti dai pluviali e piazzali di pertinenza dell'area produttiva, non devono venire a contatto con materiale che può rilasciare sostanze pericolose e/o persistenti nell'ambiente (lavorazioni/operazioni "sporcanti", stoccaggio rifiuti, etc.);
- nel caso in cui, nell'area individuata in classe III (IV di progetto) della zonizzazione acustica comunale si preveda la riclassificazione in classe IV, si dovrà provvedere ad una variante specifica di tale strumento;
- per la gestione delle terre da scavo si ottemperi alla normativa di settore; si fa presente che il materiale oggetto di scavo non idoneo al riutilizzo va considerato come rifiuto.

Arpa sezione Provinciale di Ferrara, Servizio territoriale, Pratica NIP rif. Terza Cds: PGFE/2014/558 del 28/01/2014, nota del 18/02/2014, ns.prot.n. 2626/2014, parere favorevole con le seguenti indicazioni:

- " (...)la DPA associata alla linea elicordata interrata ad MT non interferisce con il nuovo fabbricato in progetto ed aree di pertinenza."
- Il parere è relativo a quanto dichiarato nella VIA acustico, qualsiasi modifica agli impianti, all'organizzazione del lavoro e alle aree destinate al parcheggio, dovrà essere comunicata e/o rivalutata. Infine trattandosi di una Valutazione previsionale di Impatto, una volta ultimati i lavori in un momento significativo dell'attività del supermercato, dovranno essere eseguite verifiche strumentali per comprovare l'efficacia dei sistemi di insonorizzazione utilizzati ed il rientro entro i limiti normativi. Si ricorda infine, che tale parere viene emesso tenendo conto di quanto dichiarato dal tecnico, ovvero la classificazione acustica del territorio comunale, considerando le classi III° e IV° ove sono poste sia l'attività che le strutture confinanti.

Hera S.p.a., parere di conformità favorevole scarichi di tipo A, ns.prot.n. 18898 del 19.08.2013;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, prot.n. 2998 del 24.02.2014, ns. prot.n. 2832/2014, parere favorevole con le seguenti indicazioni :

- Si rammenta la necessità, in fase attuativa, di individuare esattamente il confine demaniale al fine di rispettare per il muro di sostegno di progetto la distanza di metri 5,00 da detto confine, prescritta con delibera consorziale n. 136 del 25/07/2012;
- Si consiglia inoltre di prevedere nel tratto di tubazione compreso tra il pozzetto n.31 e la canalizzazione demaniale una tubazione di diametro pari a quella in entrata nel medesimo pozzetto.

La Provincia di Ferrara, ha approvato deliberazione di Giunta Provinciale n. 74/2014 dell'11/03/2014, avente oggetto " Comune di Argenta: PUA presentato dalla ditta GM Prefabbricati, programmato in POC come intervento V.RES.6 di attuazione del comparto AR-P(5)- Via Natale Gaiba. Osservazioni art. 35 C. 4 L.R. 20/2000 – Parere ex Art. 5 L.R. 20/2000 e D.lgs. 152/2006. Parere ex Art. 5 L.r. 19/08.", che in questa sede si richiama integralmente ed è conservata agli atti del procedimento;

Soprintendenza per i beni Archeologici dell'Emilia Romagna, visto precedente parere ns.prot.n. 20031/2013, si esprime definitivamente con nota Prot.n. 1733 del 14.02.2014 – Ns.prot.n. 2444 del 17.02.2014 – Nulla Osta ai lavori di progetto.

Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Ferrara, parere favorevole con prescrizioni, ns.prot.n. 2718 del 21.02.2014, conservato agli atti forma parte integrante della presente determinazione;

Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici: Delega a rappresentare la Soprintendenza all'Arch. Keoma Ambrogio, ns. prot. n. 19307 del 23/08/2013. La sovrintendenza viste le integrazioni presentate esprime parere favorevole nella 3^a seduta della conferenza dei servizi come da verbale.

ANAS Spa, compartimento della viabilità dell'Emilia Romagna, esprime parere positivo, con nota ns.prot.n. 3882 del 14/03/2014;

Telecom Italia, Access Operations Nord Est, ns. prot.n. 20283 del 09/09/2013, parere favorevole;

Parere Urbanistico/edilizio di conformità al Piano Operativo Comunale (POC) ed la Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Settore Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie Prot.gen. 2767 del 24/02/2014: favorevole con condizioni.

2. Di **dare atto** che il Piano Urbanistico Attuativo in argomento, a seguito delle richieste di integrazione da parte degli enti competenti, risulta composto dai seguenti elaborati, che pur non essendo allegati materialmente al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

PUA

Elaborati aggiornati in data 07.04.2014, prot. Unione n.5009:

1. Relazione tecnica REV. 2;
2. Tav. 1.1b– Stato dei luoghi – Planimetria con individuazione delle proprietà e delle superfici urbanistiche;
3. Tav. 2.1b – Soluzione progettuale – Planimetrie con individuazione delle proprietà e delle superfici urbanistiche;
4. Tav. 2.2b – Soluzione progettuale – Planimetria generale;
5. Tav. 2.3b – Soluzione progettuale – Planimetria generale quotata;
6. Tav. 2.4a - Soluzione progettuale – Profili;
7. Tav. 3.1b – Soluzione progettuale – Piante, sezione;
8. Tav. 3.2b - Soluzione progettuale – Prospetti;
9. Tav. 4.1b – Soluzione progettuale – Planimetria smaltimento reflui di scarico;
10. Tav. 4.2b - Soluzione progettuale – Profili e particolare smaltimento reflui di scarico;
11. Tav. 5b – Soluzione progettuale – Conformità L. 13/89;
12. Tav. 6b – Soluzione progettuale – Layout;
13. Tav. 7b – Soluzione progettuale – Recinzioni;
14. Tav. 8b – Soluzione progettuale – Insegne: planimetria e particolari;
15. Tav. 9b – Soluzione progettuale – Particolari opere di urbanizzazione e segnaletica;
16. Indagine ambientale preliminare (presentata in sede di CdS in data 24/02/2014);

Elaborato aggiornato in data 28.01.2014, prot. Unione n.1403:

17. Computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune;

Elaborati aggiornati in data 07.01.2014, prot. Unione n.107:

18. Relazione andamento del terreno/terrapieno;
19. Tav. 1.2a – Stato dei luoghi – Planimetria generale ed individuazione dei sottoservizi;
20. Tav. 1.3 – Stato dei luoghi – Profili;
21. Tav. 2.5 – Tavola comparativa– Profili;
22. Valutazione di impatto acustico;
23. Rapporto ambientale;
24. Integrazione alla Relazione geologica, sismica e geotecnica;
25. Relazione di non interferenza del progetto sui piani di protezione civile;
26. Computo metrico estimativo per la realizzazione del fabbricato ad uso commerciale;
27. Computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere esterne ad esso pertinenti;
28. Schema tipo di Convenzione;

Elaborati del 01.07.2013, prot. Comune di Argenta n.15605:

29. Tav. 1.2 – Piante, sezioni e prospetti;
30. Estratto di mappa;
31. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
32. Documentazione fotografica;
33. Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico;

Elaborati del 10.04.2013, prot. Comune di Argenta n.8550:

34. Studio idrologico-idrogeologico finalizzato all'invarianza idraulica;
35. Relazione geologica, sismica e geotecnica;
36. Analisi degli impatti di traffico sulla viabilità connessi alla realizzazione dell'immobile commerciale;
37. Capitolato impianti elettrici – Illuminazione pista ciclabile;
38. Impianto illuminazione pubblica;

Autorizzazione Paesaggistica

Elaborati aggiornati in data 07.01.2014, prot. Unione n.107:

39. Simulazione fotografica;
40. Cromatismi standards per la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali a marchio "EUROSPIN";
41. Barriera fono isolante "ECOWALL";

Elaborati del 01.07.2013, prot. Comune di Argenta n.15605;

42. Relazione per autorizzazione paesaggistica;

Pdc

Elaborati aggiornati in data 07.04.2014, prot. Unione n.5009:

43. Fascicolo dell'intervento;

Elaborati del 08.01.2014, prot. Unione n.158:

44. Tav. n.1 – Fondazioni – Plinti e fili;
45. Tav. n.2 – Fili;
46. Tav. n.3 - Casseri;
47. Tav. n.4 – Armatura;
48. Tav. n.5 – Plinti per infissi;
49. Tav. n.6 – Cordoli e travi di collegamento;
50. Tav. n.7 – Pianta;
51. Tav. n.8 – Copertura;
52. Tav. n.9 – Sezioni;
53. Tav. n.10 – Prospetti;

Elaborati aggiornati in data 07.01.2014, prot. Unione n.107:

54. Fascicolo dell'intervento;
55. Dichiarazione emissioni in atmosfera;
56. Relazione idraulica – Laminazione acque meteoriche;
57. Relazione tecnica impianto fotovoltaico- Soluzione B;
58. Pianta copertura impianto fotovoltaico - Soluzione B;
59. Dis. N.2 - Progetto impianto antincendio ed idrosanitario;
60. Relazione tecnica allegata alla Domanda di parere di conformità per VV.F.;
61. Elenco dispositivi;
62. Tav. VV.F. 1a – Planimetria d'insieme, planimetria particolareggiata, schema anello idranti e naspi;
63. Tav. VV.F. 2a – Prospetti, sezioni, pianta copertura;
64. Asseverazione sismica – Modello MUR A.1D.1;

Elaborati del 01.07.2013, prot. Comune di Argenta n. 15605:

65. Modello ISTAT;
66. Dichiarazione sostitutiva ex art.47 D.P.R. 445/2000 allegata alla Richiesta di PdC;
67. Relazione tecnica di conformità superamento barriere architettoniche;

Elaborati del 10.04.2013, prot. Comune di Argenta n.8550:

68. Relazione tecnica per parere NIP della AUSL;
69. Relazione Tecnica – Calcolo delle dispersioni termiche e dell'impianto di riscaldamento e idrosanitario;
70. Dis. N.1 – Progetto impianto climatizzazione;
71. Attestazione D.Lgs. 28/2011
72. Capitolato Impianti Elettrici;
73. Pianta piano terra impianti elettrici;
74. Planimetria aree esterne impianti elettrici;
75. Impianti elettrici condizionamento con termoventilanti;
76. Schemi quadri impianti elettrici;
77. Relazione generale introduttiva sulle opere strutturali (Documentazione Sismica).

3. di **approvare**, per tutto quanto esposto in premessa, lo schema di convenzione allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, atto a disciplinare i rapporti tra l'Unione dei Comuni Valli e Delizie, Comune di Argenta, la ditta proponente ed il soggetto attuatore in merito alle procedure di attuazione del PUA in argomento, dando atto che alla stipula della stessa:
 - interverrà in rappresentanza dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie il Dirigente del Settore Programmazione e Pianificazione Urbanistica;
 - interverrà in rappresentanza del Comune di Argenta il Dirigente del Settore OO.PP. e Patrimonio;
4. di **attribuire** al presente atto deliberativo, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000, valore di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere edilizie, il quale si intende rilasciato dalla data di stipula dell'attinente Convenzione Urbanistica, con obbligo ad iniziare i lavori entro un anno dal rilascio dell'atto abilitativo ed ultimarli nell'arco della sua validità, e comunque ad ultimarli completamente entro la validità del Piano Urbanistico;
5. di **dare atto** che successivamente all'approvazione del PUA, la Ditta proponente dovrà versare la somma di € **70.626,35** a titolo di contributo di costruzione, come da conteggi riportati in premessa e che la medesima sarà introitata al Titolo IV°, cat. 5 risorsa 4515-304/1 "Proventi da permessi di costruire e Dia" del bilancio di previsione annuale del comune di Argenta;
6. di **dare atto altresì** che il PUA in argomento entra in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna, così come la successiva stipula della Convenzione Urbanistica determinerà l'efficacia del PUA e del Permesso di Costruire;
7. di **indicare** nel termine di 5 anni dalla stipula della convenzione, la validità del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata inerente la realizzazione di una struttura di vendita del settore alimentare e non alimentare in Argenta, Via Gaiba. Comparto AR-P(5);
8. di **disporre** affinché si provveda a far eseguire i sottoelencati adempimenti consequenziali ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000:
 - deposito presso il SUP del Settore Programmazione e Pianificazione Urbanistica dell'Unione di copia integrale del piano approvato per la libera consultazione;
 - pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna e su un quotidiano a diffusione locale;
 - pubblicità dell'avvenuta approvazione sul sito istituzionale del Comune.

UNANIMEMENTE

Decide di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile essendovene l'urgenza ex art. 134/4 del Decreto Legislativo 267/2000.

CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno in questo giorno di del mese di, a, nel mio studio sito in cn., avanti a me Dr. Notaio in ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di, si sono personalmente costituiti i Signori:

1. **UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE**, con sede a Portomaggiore in Piazza Umberto I cn.5, C.F. n. 93084390389, rappresentato dall'Ing. CESARI LUISA in qualità di dirigente del settore "Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente", nel seguito del presente atto denominato come "Unione";
2. **COMUNE DI ARGENTA**, con sede in Argenta, Piazza Garibaldi n° 1, C.F. n. 00315410381, rappresentato da Ing. Cesari Luisa in qualità di dirigente del settore "Urbanistica, OO.PP., Ambiente, Demanio e Patrimonio" del Comune di Argenta, nel seguito del presente atto denominato come "Comune";
3. **GIEMME PREFABBRICATI DI GAGLIARDI, MINGOZZI & C. S.N.C.**, C.F. n. 00194530382, con sede in Argenta (FE), via Nazionale Ponente c.n. 79/A, nella persona della legale rappresentante Sig.ra Goberti Luisa, la quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quale **proprietaria** degli immobili sotto descritti, d'ora in poi indicata per brevità nel seguito del presente atto con l'espressione "Promotrice";
4. **SPESA INTELLIGENTE S.P.A.**, C.F. n. 02416840235, con sede legale in San Martino Buon Albergo (VR), via Campalto n.3/d, rappresentata dal Sig. _____ in qualità di legale rappresentante, il quale dichiara di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quale **promissaria** degli immobili sotto descritti, di seguito indicata per brevità con l'espressione "Attuatore";

della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo io Notaio.

In evasione ai precorsi accordi, a mezzo del presente atto la cui integrale compilazione viene personalmente redatta da me Notaio, indagata la volontà dei componenti,

SI PREMETTE

- che **l'Ing. Cesari Luisa** interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di dirigente del Settore **"Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente"** dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, in forza del Decreto Presidenziale n. 9 del **01.10.2013**, per dare esecuzione alla Delibera della Giunta dell'Unione in data n. (delibera di approvazione del P.U.A. in argomento), che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", previa lettura datane da me Notaio ai componenti che dichiarano di approvare;
- **che l'Ing. Cesari Luisa interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di dirigente del settore "Urbanistica, OO.PP., Ambiente, Demanio e Patrimonio" del Comune di Argenta, in forza della Deliberazione di Giunta Comunale n.49 del 25.03.2013, per dare esecuzione alla Delibera della Giunta Comunale n._____ in data _____ sopraccitata relativa all'approvazione del P.U.A.;**
- che in questo atto la Soc. GIEMME PREFABBRICATI DI GAGLIARDI, MINGOZZI & C.

S.N.C., C.F. n. 00194530382, con sede in Argenta (FE), via Nazionale Ponente c.n. 79/A, in persona della legale rappresentante Sig.ra Goberti Luisa, la quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione, interviene come proprietaria, nonché **Promotrice** del P.U.A.;

- che in questo atto la Soc. **SPESA INTELLIGENTE S.P.A.**, C.F. n. 02416840235, con sede legale in San Martino Buon Albergo (VR), via Campalto n.3/d, rappresentata dal Sig. _____ in qualità di legale rappresentante, il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione, interviene come soggetto Attuatore del P.U.A. e si assume tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, tutte le spese relative alla realizzazione dell'intervento e conseguenti dalla presente Convenzione;
- che il Comune di Argenta ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera di Consiglio Comunale n.89 del 05.10.2009;
- che il Comune di Argenta ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di Consiglio Comunale n.90 del 05.10.2009;
- che il Comune di Argenta ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 24/10/2011;
- che la Soc. GIEMME PREFABBRICATI DI GAGLIARDI, MINGOZZI & C. S.N.C. risulta proprietaria di un'area sita nel Comune di Argenta e catastalmente identificata al Fg 100 mapp 58 sub. 1 e mapp. 217 del Comune di Argenta;
- che dette aree risultano interamente inserite nel POC approvato, giusta scheda progetto AR-P(5);
- che l'edificazione in tale zona è definita dal Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), il tutto presentato in osservanza alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, nonché della L.R. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;
- che il P.U.A., redatto dall'Ing. Elisabetta Monaci, C.F. MNC LBT 64A67 L736Z, con studio in Martellago (VE), Via Castellana c.n. 163, è stato presentato dalla Soc. GIEMME PREFABBRICATI DI GAGLIARDI, MINGOZZI & C. S.N.C. C.F. n. 00194530382, con sede in Argenta (FE), via Nazionale Ponente c.n. 79/A in persona della legale rappresentante Sig.ra Goberti Luisa, e che l'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata è stato esaminato dalla "Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio" la quale ha espresso parere Favorevole in data 19/02/2014;
- che con delibera di Giunta dell'Unione n. ____ del _____, esecutiva in data _____, veniva approvato il progetto e lo schema di convenzione relativi al P.U.A. in oggetto.

Tutto ciò premesso e ratificato, fra le parti indicate come sopra, che di seguito enunciate rispettivamente **"Unione"**, **"Comune"**, **"Proponente"** e **"Attuatore"**.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Premesse ed allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione di seguito richiamata, anche se non materialmente allegata, ma sottoscritta dalle parti che dichiarano di ben conoscerne il contenuto e di dispensare me ufficiale rogante dalla lettura, sono conservati agli atti del

Comune di Argenta e formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il Piano Urbanistico Attuativo, di seguito denominato P.U.A., è costituito dai seguenti elaborati:

P.U.A.

Elaborati aggiornati in data 07.04.2014, prot. Unione n.5009:

1. Relazione tecnica REV. 2;
2. Tav. 1.1b– Stato dei luoghi – Planimetria con individuazione delle proprietà e delle superfici urbanistiche;
3. Tav. 2.1b – Soluzione progettuale – Planimetrie con individuazione delle proprietà e delle superfici urbanistiche;
4. Tav. 2.2b – Soluzione progettuale – Planimetria generale;
5. Tav. 2.3b – Soluzione progettuale – Planimetria generale quotata;
6. Tav. 2.4a - Soluzione progettuale – Profili;
7. Tav. 3.1b – Soluzione progettuale – Piante, sezione;
8. Tav. 3.2b - Soluzione progettuale – Prospetti;
9. Tav. 4.1b – Soluzione progettuale – Planimetria smaltimento reflui di scarico;
10. Tav. 4.2b - Soluzione progettuale – Profili e particolare smaltimento reflui di scarico;
11. Tav. 5b – Soluzione progettuale – Conformità L. 13/89;
12. Tav. 6b – Soluzione progettuale – Layout;
13. Tav. 7b – Soluzione progettuale – Recinzioni;
14. Tav. 8b – Soluzione progettuale – Insegne: planimetria e particolari;
15. Tav. 9b – Soluzione progettuale – Particolari opere di urbanizzazione e segnaletica;

16. Indagine ambientale preliminare (presentata in sede di CdS in data 24/02/2014);

Elaborato aggiornato in data 28.01.2014, prot. Unione n.1403:

17. Computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune;

Elaborati aggiornati in data 07.01.2014, prot. Unione n.107:

18. Relazione andamento del terreno/terrapieno;
19. Tav. 1.2a – Stato dei luoghi – Planimetria generale ed individuazione dei sottoservizi;
20. Tav. 1.3 – Stato dei luoghi – Profili;
21. Tav. 2.5 – Tavola comparativa– Profili;
22. Valutazione di impatto acustico;
23. Rapporto ambientale;
24. Integrazione alla Relazione geologica, sismica e geotecnica;
25. Relazione di non interferenza del progetto sui piani di protezione civile;
26. Computo metrico estimativo per la realizzazione del fabbricato ad uso commerciale;
27. Computo metrico estimativo per la realizzazione delle opere esterne ad esso pertinenti;

28. Schema tipo di Convenzione;

Elaborati del 01.07.2013, prot. Comune di Argenta n.15605:

- 29. Tav. 1.2 – Piante, sezioni e prospetti;
- 30. Estratto di mappa;
- 31. Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- 32. Documentazione fotografica;
- 33. Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico;

Elaborati del 10.04.2013, prot. Comune di Argenta n.8550:

- 34. Studio idrologico-idrogeologico finalizzato all'invarianza idraulica;
- 35. Relazione geologica, sismica e geotecnica;
- 36. Analisi degli impatti di traffico sulla viabilità connessi alla realizzazione dell'immobile commerciale;
- 37. Capitolato impianti elettrici – Illuminazione pista ciclabile;
- 38. Impianto illuminazione pubblica;

Autorizzazione Paesaggistica

Elaborati aggiornati in data 07.01.2014, prot. Unione n.107:

- 39. Simulazione fotografica;
- 40. Cromatismi standards per la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali a marchio "EUROSPIN";
- 41. Barriera fono isolante "ECOWALL";

Elaborati del 01.07.2013, prot. Comune di Argenta n.15605;

- 42. Relazione per autorizzazione paesaggistica;

Pdc

Elaborati aggiornati in data 07.04.2014, prot. Unione n.5009:

- 43. Fascicolo dell'intervento;

Elaborati del 08.01.2014, prot. Unione n.158:

- 44. Tav. n.1 – Fondazioni – Plinti e fili;
- 45. Tav. n.2 – Fili;
- 46. Tav. n.3 - Casseri;
- 47. Tav. n.4 – Armatura;
- 48. Tav. n.5 – Plinti per infissi;
- 49. Tav. n.6 – Cordoli e travi di collegamento;
- 50. Tav. n.7 – Pianta;
- 51. Tav. n.8 – Copertura;
- 52. Tav. n.9 – Sezioni;

53. Tav. n.10 – Prospetti;

Elaborati aggiornati in data 07.01.2014, prot. Unione n.107:

- 54. Dichiarazione emissioni in atmosfera;
- 55. Relazione idraulica – Laminazione acque meteoriche;
- 56. Relazione tecnica impianto fotovoltaico- Soluzione B;
- 57. Pianta copertura impianto fotovoltaico - Soluzione B;
- 58. Dis. N.2 - Progetto impianto antincendio ed idrosanitario;
- 59. Relazione tecnica allegata alla Domanda di parere di conformità per VV.F.;
- 60. Elenco dispositivi;
- 61. Tav. VV.F. 1a – Planimetria d'insieme, planimetria particolareggiata, schema anello idranti e naspi;
- 62. Tav. VV.F. 2a – Prospetti, sezioni, pianta copertura;
- 63. Asseverazione sismica – Modello MUR A.1D.1;

Elaborati del 01.07.2013, prot. Comune di Argenta n. 15605:

- 64. Modello ISTAT;
- 65. Dichiarazione sostitutiva ex art.47 D.P.R. 445/2000 allegata alla Richiesta di PdC;
- 66. Relazione tecnica di conformità superamento barriere architettoniche;

Elaborati del 10.04.2013, prot. Comune di Argenta n.8550:

- 67. Relazione tecnica per parere NIP della AUSL;
- 68. Relazione Tecnica – Calcolo delle dispersioni termiche e dell'impianto di riscaldamento e idrosanitario;
- 69. Dis. N.1 – Progetto impianto climatizzazione;
- 70. Attestazione D.Lgs. 28/2011
- 71. Capitolato Impianti Elettrici;
- 72. Pianta piano terra impianti elettrici;
- 73. Planimetria aree esterne impianti elettrici;
- 74. Impianti elettrici condizionamento con termoventilanti;
- 75. Schemi quadri impianti elettrici;
- 76. Relazione generale introduttiva sulle opere strutturali (Documentazione Sismica).

ART. 2 - Destinazione urbanistica e norme edilizie

La destinazione urbanistica dell'area, attestata dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data _____ ai sensi e per gli effetti dell'art.12, 2° e 3° comma della Legge Regionale 21.10.2004 n.23, allegato _____ al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, omessane la lettura per dispensa avutane dai componenti, che dichiarano di ben conoscere il contenuto ed approvarlo, è quella del POC vigente del Comune di Argenta e per quanto riguarda le Norme Tecniche di Attuazione si osserveranno quelle del presente piano.

ART. 3 – Accordo di pianificazione

Nella presente convenzione urbanistica si intendono interamente trasfusi tutti gli obblighi scaturenti dall'accordo di pianificazione sottoscritto in data 27/09/2011 Rep. N.10161 registrato a Portomaggiore in data 11.10.2011 al n. 62 serie 1° fra Soc. GIEMME PREFABBRICATI di Gagliardi Mingozzi e C. S.n.c., C.F. 00194530382, con sede in Argenta, Via Nazionale Ponente c.n. 79/A, in persona della legale rappresentante Sig.ra Goberti Luisa, C.F. GBR LSU 44L59 G916X, la quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione.

ART. 4 – Opere di urbanizzazione

L'Attuatore si obbliga per sé e per i loro eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

a) eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione previste dal P.U.A., complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale, secondo le soluzioni tecniche concordate con gli enti gestori, dai quali dovrà acquisire formale accettazione delle stesse, prima della richiesta di collaudo di cui all'art.9 e della richiesta di svincolo delle garanzie di cui all'art.12. Le opere consistono in:

- parcheggio pubblico (P1) mq. 573,76
- verde pubblico attrezzato e pista ciclabile (U+U2) mq. 1.073,44 + mq. 664,97 =
mq. 1.738,41

su terreni di proprietà comunale distinti al Fg.100 mapp. 606 parte, 604 parte, 482 parte, 467 parte e 474 parte, e su porzione di terreno in via Gaiba;

- ridisegno dello svincolo d'ingresso a via Gaiba dalla SS16 e sistemazione del primo tratto di via Gaiba di proprietà del Comune di Argenta;

- b) cedere a titolo gratuito al Comune di Argenta, con le modalità indicate dal successivo art.11, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione, salvo più esatta determinazione in fase di frazionamento, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
- c) cedere al Comune, con le modalità indicate dal successivo art.11 e senza alcun altro corrispettivo, se non lo scomputo di cui ai successivi punti, le opere di urbanizzazione realizzate, di circa mq. 573,76 descritte alla precedente lettera a);
- d) acquisire la disponibilità di tutte le aree necessarie per l'intervento, ivi comprese quelle comunali da cedersi ovvero da occupare temporaneamente a titolo oneroso o gratuito secondo le procedure ordinarie vigenti al momento della richiesta;
- e) provvedere entro i termini ivi prestabiliti nell'Accordo citato, comunque non superiori a 5 anni, al netto dei tempi previsti dall'Art. 4 comma 7 dell'Accordo di Pianificazione, alla cessione delle opere di urbanizzazione;
- f) presentare a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 12;
- g) realizzare tali opere secondo il progetto esecutivo su cui si è espresso

favorevolmente il competente Servizio Lavori Pubblici del *Comune di Argenta*, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali e dell'*Unione* competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati durante l'esecuzione dei lavori;

- h) osservare e fare osservare norme e regolamenti di cui al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni;
- i) eseguire a propria cura e spese il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto dal successivo art. 9.
- l) attivare idonee forme di gestione delle dotazioni territoriali fino all'attivazione delle fasi conseguenti alla fine lavori, volte al collaudo e cessione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione realizzate;
- n) la cessione delle opere sopraddette dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art.11;
- o) osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla sicurezza dei lavoratori;

ART. 5 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione elencate e descritte al precedente art. 4 non necessita di titolo abilitativo, in quanto il P.U.A. stesso assume valenza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 2 dell'Accordo di pianificazione di cui all'art. 3 della presente convenzione. Le eventuali varianti al Permesso di Costruire potranno essere rilasciate senza necessità di pronunce deliberative.

Il progetto esecutivo delle opere stesse è parte integrante degli elaborati del P.U.A. di cui all'elenco riportato all'art.1 – Premesse ed allegati.

ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi, validati dal Servizio Progettazione del Comune **di Argenta**, di cui ai precedenti articoli, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

L'esecuzione delle opere dovrà avvenire a perfetta regola d'arte e, nel corso dei lavori, il **Comune** potrà verificare la corrispondenza delle stesse ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti settori.

L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate è a completo carico dell'Attuatore, fino a quando le opere stesse non saranno cedute **al Comune**. Sarà pure a carico dell'**Attuatore** la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

L'Attuatore si obbliga inoltre a:

- apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto Attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi;

- assoggettarsi alle eventuali verifiche periodiche nel corso dei lavori che il **Comune** potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto.

ART. 7 – Varianti in corso d’opera alle opere di urbanizzazione

Le eventuali varianti in corso d’opera alle opere di urbanizzazione considerate non essenziali ai sensi dell’art 6 delle NTA del P.U.A. non comportano la modifica della presente convenzione. Nel caso contrario, in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni al presente atto d’obbligo, nell’ambito della necessaria variante edilizia.

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell’effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto Attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

ART. 8 - Imprese costruttrici

Per l’esecuzione dei lavori oggetto del presente atto, **l’Attuatore** dovrà utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovrà osservare le norme di sicurezza.

L’osservanza di cui sopra è compito e responsabilità dell’**Attuatore**, restando comunque salva la facoltà **del Comune** di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART. 9 – Collaudo delle opere di urbanizzazione

L’**Attuatore** si impegna a dare comunicazione scritta all’Unione dell’avvenuta ultimazione delle opere, allegando:

- i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree al Comune distinti fra verde pubblico, parcheggi ed ulteriori dotazioni territoriali ed ambientali;
- le dichiarazioni di conformità e tutta la documentazione di legge delle opere necessarie per il successivo collaudo
- collaudi delle reti infrastrutturali redatti a cura degli enti gestori;
- tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.

L’Unione:

- dovrà entro i successivi trenta giorni, predisporre una visita per constatare l’avvenuta ultimazione dei lavori. In caso di mancato accertamento, verrà riconosciuta come data di ultimazione lavori quella comunicata dal Attuatore;
- all’Unione spetta l’individuazione del collaudatore di tutte le opere, mentre gli oneri finanziari sono a carico del Attuatore. L’Unione ha tempo tre (3) mesi a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori per procedere al collaudo delle opere stesse.

Trascorsi sei (6) mesi dall’ultimazione dei lavori senza che l’Unione abbia provveduto ad effettuare il predetto collaudo oppure non abbia dato comunicazione degli impedimenti ostativi alla acquisizione degli impianti, dei servizi e delle aree, gli stessi saranno ceduti al Comune dal Attuatore.

L’approvazione del collaudo dovrà essere effettuata dall’Unione previo recepimento del parere favorevole del competente Servizio Lavori Pubblici del Comune e **l’Attuatore** si impegna ad eliminare difetti e/o difformità rispetto al progetto esecutivo eventualmente rilevati in sede di collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine prescritto dal Servizio

Pianificazione Urbanistica dell'Unione senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 11.

L'Unione ed il Comune si riservano la facoltà di procedere alla richiesta e convalida di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico delle opere in c.a./acciaio favorevole. Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate e collaudate dagli enti gestori, potranno essere prese in consegna dal Comune, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti. Ferma restando la responsabilità del soggetto Attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria. In tali ipotesi resta inteso che il completamento delle operazioni di collaudo resta a carico dell'Attuatore che ne è responsabile ed il trasferimento di proprietà delle opere al Comune rimane condizionato al collaudo definitivo delle stesse.

Con il definitivo passaggio di proprietà viene trasferito al **Comune** anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sulla relativa esecuzione (art. 1669 Codice Civile).

In caso di ritardo nell'adempimento da parte **dell'Attuatore**, **il Comune** si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere e dei servizi e di quanto altro si renda necessario ai fini della definitiva acquisizione degli stessi, in sostituzione delle **Attuatore** ed a spese del medesimo. In tale ipotesi il **Comune** comunica all'**Attuatore**, mediante Raccomandata A/R, la diffida ad adempiere agli obblighi assunti con la presente convenzione, assegnandogli un termine per provvedere, non inferiore a due mesi dal ricevimento della stessa. In caso di inerzia **dell'Attuatore**, alla scadenza del predetto termine, il **Comune** si potrà sostituire al medesimo nella realizzazione dei lavori, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 12, sia per le spese di esecuzione, che per gli ulteriori maggiori oneri che l'Ente abbia dovuto sopportare. E' fatto salvo il diritto dell'Ente al risarcimento di eventuali maggiori danni da inadempimento o ritardo nell'adempimento ai sensi dell'art. 1218 codice civile.

ART. 10 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione rimane a carico dell'**Attuatore** sino all'avvenuta presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

Relativamente alle aree destinate a verde pubblico, la manutenzione delle stesse sarà a carico **dell'Attuatore** per ulteriori **3** cicli vegetazionali, **come stabilito dall'art.12 del vigente regolamento del verde**, rispetto alla data di presa in carico delle stesse, al fine di garantire la buona esecuzione e l'attecchimento degli impianti erbacei, arborei ed arbustivi.

ART. 11 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione

Le aree destinate alle infrastrutture e alle urbanizzazioni e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente alle lettere "a" e "b" del precedente articolo 4, risultanti da idoneo tipo di frazionamento, da redigere preventivamente a cura **dell'Attuatore**, saranno cedute **al Comune** senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1.

La cessione avviene mediante atto pubblico (o atto pubblico amministrativo) o

scrittura privata con firme autenticate, da stipulare successivamente all'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici ed entro il termine procedurale di 3 mesi da tale espletamento. Le spese complessive restano interamente a carico dell'Attuatore.

Resta salva la facoltà del Comune di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree. Nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di cessione, il Comune potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento dell'indennità di espropriazione, alla quale l'Attuatore, sottoscrivendo il presente atto, dichiara fin da ora di rinunciare, essendo esso assorbito dai vantaggi economici derivanti dal presente atto. A tal fine, il presente contratto costituisce dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni.

Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura, oppure a corpo laddove non sia indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti di terreno si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero in caso di anticipata richiesta da parte del Comune, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.

Al momento della cessione l'Attuatore dovrà garantire la libertà del beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive, e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il Comune in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

Con il definitivo passaggio di proprietà è trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Resta ferma la garanzia decennale sull'esecuzione di cui all'art. 1669 c.c.

ART. 12 – Garanzie finanziarie

L'Attuatore ha costituito, entro la data della comunicazione dell'inizio dei lavori, una cauzione dell'importo di €..... pari al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, valutate complessivamente in €. (.....) come da computo metrico estimativo allegato alla presente Convenzione, mediante polizza di Assicurazione/Bancaria n. _____ del _____ rilasciata da _____ in data _____ a garanzia della piena esecuzione dei lavori e loro manutenzione.

Nell'ipotesi di inadempienza delle obbligazioni assunte, l'Attuatore autorizza il Comune di Argenta a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale od extragiudiziale da chiunque notificata e con l'esonero da qualsiasi responsabilità o qualunque titolo per i pagamenti o preliminari che il Comune avrà a fare.

Il Comune di Argenta libererà la garanzia e prenderà in carico le opere di urbanizzazione secondo le modalità dell'art. 11 della presente convenzione a condizione che esse siano completamente e regolarmente eseguite, come risulterà da certificato di collaudo.

La fidejussione sarà, previo espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, sempre subordinate al costo effettivo delle opere residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta, secondo gli indici ufficiali. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori in sostituzione dell'Attuatore, a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune abbia richiamato in mora, con un preavviso non inferiore in ogni caso a due mesi.

ART. 13 - Permesso di costruire dell'edificio

L'edificazione dell'area, stante la contestualità del P.U.A. con l'unico comparto edificabile, è sottoposta alla disciplina del Permesso di Costruire che è integrato negli atti di approvazione del P.U.A. stesso, fermo restando che il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità non potrà essere rilasciato fino a quando la costruzione cui si riferisce non sia servita da strade di accesso, impianto di smaltimento acque reflue, rete idrica potabile, rete di distribuzione energia elettrica e rete telefonica.

ART. 14 - Contributo per gli oneri di urbanizzazione

L'Attuatore ai sensi dell'art. 4 della presente Convenzione assume a proprio carico per intero le spese relative alle opere di urbanizzazione.

Il Permesso di Costruire relativo al comparto sarà libero dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria U1, intendendosi tale obbligo già assolto con l'esecuzione diretta delle opere stesse a spese dello stesso Attuatore.

L'onere relativo alla quota delle opere di urbanizzazione secondaria U2 (verde, parcheggi, attrezzature di interesse comune e per istruzione pubblica) ed ogni altro onere derivante dalla L.R. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni, non assolto dal Promotore, graveranno sull'Attuatore delle opere di urbanizzazione nonché richiedente del Permesso di Costruire, contestuale ed integrato nell'approvazione del P.U.A., trattandosi di intervento finalizzato alla realizzazione di una struttura di vendita del settore alimentare e non alimentare.

ART. 15 - Trasferimento degli obblighi a carico di futuri acquirenti

L'Attuatore si obbliga a trasferire ed a inserire negli atti dei singoli lotti i seguenti impegni ed obblighi che dovranno essere trascritti negli atti di trasferimento, a carico di eventuali futuri acquirenti, pena la decadenza del Permesso di Costruire:

- b) a riconoscere di essere a conoscenza di tutte le clausole della presente Convenzione, accettandole con i relativi effetti formali e sostanziali;
- c) a riconoscere che il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità non potrà essere rilasciato dal Comune fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte del dell'Unione previo parere favorevole del Servizio Lavori Pubblici del Comune;
- d) di accettare e riconoscere che il terreno è trasferito con il vincolo di destinazione commerciale ed attività compatibili con l'ambito;

ART. 16 - Controversie

La risoluzione di eventuali controversie relative all'osservanza degli obblighi della presente Convenzione dovrà essere rimessa all'Autorità di Ferrara. Resta pertanto esclusa la competenza arbitrale.

ART. 17 - Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali l'Unione ed il Comune devono essere rilevati completamente indenni, sia dalla parte dell'Attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

ART. 18 - Trascrizioni spese e benefici fiscali

La presente Convenzione dovrà essere integralmente trascritta presso la Conservatoria Registri Immobiliari a cura e spese dell'Attuatore, prima dell'invio all'Unione della comunicazione di inizio lavori relativi al permesso di costruire.

L'Attuatore fin da ora dichiara espressamente di rinunciare all'iscrizione di ipoteca legale che possa a loro competere in dipendenza della presente convenzione e sollevando il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico dell'Attuatore che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalla Legge vigente e di future emanazioni, in quanto applicabili nella specie con riserva, ove occorra, di farne domanda nelle sedi competenti.

Saranno a carico dell'Attuatore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

Il presente atto previa lettura e conferma, viene sottoscritto dagli intervenuti.



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore
Provincia di Ferrara

Settore proponente: **SETTORE Programmazione Territoriale**

Oggetto: **PUA con valenza di PdC, per la realizzazione di una struttura di vendita del settore alimentare e non alimentare in Argenta, Via Gaiba. Comparto AR-P(5) - Ditta proponente: Soc. Giemme Prefabbricati di Gagliardi, Mingozi C. s.n.c. - APPROVAZIONE**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Ad esito del controllo sulla regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, si esprime **PARERE FAVOREVOLE**.

Portomaggiore, 06-05-2014

F.to in Digitale
Il Dirigente
SETTORE Programmazione Territoriale

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore
Provincia di Ferrara

Settore proponente: **SETTORE Programmazione Territoriale**

Oggetto: **PUA con valenza di PdC, per la realizzazione di una struttura di vendita del settore alimentare e non alimentare in Argenta, Via Gaiba. Comparto AR-P(5) - Ditta proponente: Soc. Giemme Prefabbricati di Gagliardi, Mingozi C. s.n.c. - APPROVAZIONE**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ED ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

Ai sensi degli articoli 49, 147, comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, si attesta la regolarità contabile del presente atto in relazione agli effetti diretti e/o indiretti che lo stesso produce sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente esprimendo parere **FAVOREVOLE**.

Portomaggiore, 07-05-2014

F.to in Digitale
Il Dirigente
del Settore Finanze

Travasoni Dott.ssa Patrizia