

**OGGETTO: PUA con valenza di PdC:Attuazione di piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Fondo Benedettini" - 1° Stralcio- Santa Maria Codifiume, Comparto ANS2(13)+ANS3(5)(9) - Ditta Ali' Immobiliare srl. APPROVAZIONE**

**GUURB 14/2014**

**Oggetto:** PUA con valenza di PdC, relativo alla "Attuazione di piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Fondo Benedettini" – 1° Stralcio" in Santa Maria Codifiume, Comune di Argenta, Comparto ANS2(13)+ANS3(5)(9) – Ditta Ali' Immobiliare srl – APPROVAZIONE ai sensi 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.

**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 Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di Consiglio Comunale n. n. 90 del 05.10.2009;
- il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 24.10.2011;

- l'articolo 5.3, comma 5, del vigente PSC, vincola 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 vigente RUE definisce il procedimento di approvazione dei PUA di iniziativa privata;
- il Titolo III del vigente POC detta le disposizioni generali per l'attuazione delle previsioni in esso contenute.

**Vista** la richiesta presentata in data 10/09/2012, prot. N.20147 del Comune di Argenta, di presentazione/approvazione del PUA, denominato "FONDO BENEDETTINI", con valenza di Permesso di Costruire per la realizzazione di opere di urbanizzazione in Santa Maria Codifume, Comune di Argenta, Comparto ANS2(13)+ANS3(5)(9) – 1° Stralcio, dalle seguenti Ditte:

- **MASCOTTO FABRIZIO**, nato a Sandrigo (VI) il 11/05/1969, domiciliato per la carica presso la società, in qualità di legale rappresentante della **Soc. MASCOTTO MARIO S.r.l.**, con sede in Sandrigo (VI), via Piave n.10, Cod. fisc. 00290610245 proprietaria di un'area sita in Loc. S.M. Codifume di Argenta, via E. Stegani, distinta al Catasto **FG. 38, mapp. n.622 parte e 708** – (Cambio proprietà da **ALBACHIARA IMMOBILIARE s.r.l.**) di circa **mq.23.022**;
- **CANELLA FRANCESCO**, nato a Veggiano (PD) il 28/12/1931, domiciliato per la carica presso la società, in qualità di legale rappresentante della **Soc. ALI' IMMOBILIARE S.r.l.**, con sede in Padova (PD), via Olanda n.2, Cod. fisc. 04159050287, proprietaria di un'area sita in Loc. S.M. Codifume di Argenta, via E. Stegani, distinta al Catasto **FG. 38, mapp. n.627 parte e 625 parte, di circa mq. 1.460 (pista ciclabile) + mq. 1.890 (vasca di laminazione)** per un totale di **mq. 3.350**.

**Considerato** che, come da Accordo redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n.20/2000 s.m.i., siglato in data 14.06.2010 REP. N.10084, nella ST<sub>TOT</sub> del PUA in oggetto sono stati considerati anche i mapp. 702 parte (mq.120), 716 (mq.269) e 719 (mq.269), del FG.38, di proprietà del Comune di Argenta, pari a circa **mq. 658**.

**Visto** il progetto del Piano Urbanistico Attuativo come integrato, redatto per quanto di competenza a firma dell'Arch. Pietro Pigozzi in qualità di Project Manager dello studio UTECO di Ferrara, che risulta dimensionato come segue:

PARAMETRI URBANISTICI		Scheda POC	Dati da PUA
<b>ST<sub>PRO1</sub></b> - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (ANS2)	mq	23.300	23.300
<b>ST<sub>RES</sub></b> - Superficie Territoriale del sub comparto residenziale	mq	21.000	<b>23.022</b> dei lottizzanti
<b>ST<sub>PER3</sub></b> – Superficie dell'infrastruttura in perequazione	mq**	5.000 strada di collegamento	<b>4.008</b> di cui: 1.460 pista ciclabile 1.890 compensazione idraulica <b>TOT. 3.350 dei lottizzanti</b> 538 collegamento carrabile con area PEEP 120 collegamento con fognatura esistente <b>TOT. 658 del Comune</b>
<b>ST<sub>TOT</sub></b> - Superficie Territoriale dell'intero comparto (=ST <sub>PRO</sub> ) <b>1° STRALCIO</b> <b>NB:</b> nella ST <sub>TOT</sub> sono stati considerati i mapp. 702 parte, 716 e 719 di proprietà comunale pari a <b>mq. 658</b>	mq	21.000 + 5.000 = <b>26.000</b>	<b>27.030 (23.022 + 4.008)</b> di cui: 26.372 (23.022 + 3.350) privati 658 comune
<b>SC<sub>TOT</sub></b> - Capacità insediativa totale di progetto (= SC <sub>PRO</sub> )	mq	3.901	<b>3.901</b>
<b>SF<sub>PRO</sub></b> - Superficie fondiaria <b>massima</b> per edilizia privata dell'intero comparto	mq	13.003	<b>12.974</b>
<b>Sup non edificabile lotto 1</b>	mq		<b>444</b>

<b>P1</b> - Superficie <b>minima</b> delle aree per parcheggi pubblici	mq***	780	1.085,50
<b>U</b> - Superficie <b>minima</b> delle aree per attrezzature e spazi collettivi - <b>VERDE</b>	mq***	1.755	3.567
<b>STR</b> - Superficie della viabilità di progetto	mq	q.b.****	<b>4.951,50</b> di cui : 3.438,50 (strade) + 1.513 (marciapiedi)
<b>U2</b> - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = $ST_{TOT} - (SF_{PRO} + P1 + U + STR)$	mq		
<b>Totale opere di urbanizzazione</b>	mq		<b>9.604</b>
<b>Totale aree da cedere</b>	mq	12.997	<b>13.612</b>

\* Per ANS2:  $UT_{MAX}=0,30$  mq/mq

\*\* L'infrastruttura da cedere in perequazione consiste in una strada che colleghi via Minozzi con via Stegani

\*\*\* Le dotazioni sono parametrare sulla destinazione residenziale

\*\*\*\* Nel rispetto di indirizzi, direttive e prescrizioni riportati nello schema direttore e nella scheda valsat

**Visti** i pareri espressi dai seguenti enti/servizi competenti a cui il PUA si è conformato:

1. **Telecom Italia SpA**, assunto al prot. n.15820 del 03/07/2013, per rete telefonica: parere del 12/07/2012 di rispondenza alle esigenze impiantistiche;
2. **ENEL DISTRIBUZIONE**, assunto al prot. n.15820 del 03/07/2013, per rete di elettrificazione: comunicazione del 06/09/2012 in cui ENEL esprime **disponibilità** ad elettrificare l'area;
3. **HERA SpA**, assunto al prot. n.15820 del 03/07/2013, per rete idrica: **parere favorevole con l'obbligo** di dotarsi di impianto di autoclave da parte di ogni utenza futura in quanto la pressione media di esercizio è di circa 1,5 bar;
4. **HERA SpA**, assunto al prot. n.17061 del 19/07/2013, per rete fognaria bianca e nera: **parere favorevole con prescrizioni** tecniche generali relative ai materiali e modalità di posa;
5. **Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara**, assunto al prot. n.17061 del 19/07/2013, per recapito acque meteoriche: **parere favorevole con prescrizioni**. In particolare tale parere ha considerato l'intera superficie dell'ambito in questione di 98.048 mq, pertanto la cassa di laminazione in prog. è stata dimensionata tenendo conto della prescrizione lett. c) ("*volume minimo di 2.652 mc calcolato tenendo conto anche della possibile espansione prevista con il futuro POC*"). Parere favorevole, confermato con nota assunta al prot. Unione del 18.09.2014 prot. n. 13270, per un vaso della cassa di laminazione pari a mc 1100, con il consiglio "*di fissare la quota del fondo cassa ad un valore non inferiore a 7,80, per evitare ristagni d'acqua dovuti alla presenza del Diramatore Fiumazzo di un livello di acqua di circa 7,70.*";
6. **Servizio OOPP** del 25/07/2013: **parere favorevole con prescrizioni**;
7. **SOELIA**, assunto al prot. n.20634 in data 12/09/2013, **parere con prescrizioni e raccomandazioni** relative alla pubblica illuminazione ed al verde;
8. **CQAP** del 12/09/2013, verbale n.10: **parere favorevole**, espresso per quanto di competenza in merito al PUA con valenza di Permesso di Costruire ed all'Autorizzazione Paesaggistica;
9. **Consiglio di Partecipazione**, verbale n.4 del 14/11/2013: "*Si richiede di valutare la possibilità di prevedere la realizzazione, nella rampa di immissione su via Nerina Minozzi, di una parte piana a livello strada per una più sicura visibilità ed immissione sulla strada.*"
10. **AUSL – Igiene Pubblica**, assunto in data 19/11/2013 prot. Unione n.2017, **parere favorevole**;
11. Considerazioni **PM**, assunte in data 28/11/2013:

- I parapetti a protezione della pista ciclo-pedonale all'intersezione con la Via Fascinata devono essere a norma con il Cds ed essere visibili;
- In tale intersezione manca l'indicazione verticale di pista ciclopedonale, stessa cosa quando termina. Dalla parte di via Nerina Minozzi c'è l'indicazione di inizio fine ma non sul lato della nuova lottizzazione;
- Nel parcheggio a metà percorso il segnale di P entro gli spazi segnati va all'inizio ed alla fine e non al centro;
- Il divieto di sosta e di fermata va riproposto anche provenendo dalle Vie Calvino e Verga;
- Si esprimono perplessità sulla linea longitudinale tratteggiata di mezzogiorno .... Forse sarebbe più opportuna solo in corrispondenza dei passi carrabili;
- (...omissis...) si segnala che anche di fronte alle entrate ed uscite delle aree/piazza destinate a parcheggio non possono essere previsti passi carrabili se non alle distanze previste dal cds per le intersezioni;
- È necessario che ogni area di intersezione abbia il triangolo di visibilità reciproco libero;
- Entrambe gli spazi identificati con rsu sono in corrispondenza o subito dopo una curva, creano quindi pericolo durante le manovre di carico e scarico con autocarri che occupano la corsia di marcia.

12. **STB RENO**, assunto in data 22/01/2014 prot. Unione n.919:

"... nuova ricollocazione relativamente alla realizzazione di una vasca a cielo aperto per la raccolta di prime piogge; essendo la stessa **collocata al di fuori della fascia di pertinenza fluviale indicata dal P.S.A.I. Reno**, ed essendo previsto per tale opera lo scarico nello "Scolo Fiumazzo", il relativo parere di conformità verrà espresso ed autorizzato dall'Ente consortile gestore del citato canale."

13. **ARPA**, assunto in data 20/02/2014 prot. Unione n.2657, **parere di compatibilità ambientale con prescrizioni:**

- "prima della realizzazione dell'opera, individuare il soggetto gestore e manutentore della vasca di laminazione;
- siano mantenuti separati gli scarichi delle acque bianche e nere;
- si adottino, ove possibile, misure atte a contenere l'impermeabilizzazione del suolo (mantenimento di aree verdi, pavimentazioni drenanti, etc.);
- per la gestione delle terre da scavo si ottemperi alla normativa vigente di settore;
- in materia di tutela e salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico si faccia riferimento, nelle successive fasi attuative, al Decreto 29 maggio 2008 e alla D.G.R dell'Emilia-Romagna n. 978 del 12 luglio 2010 come modificata dalla D.G.R. n. 2088/2013;
- aggiornare la zonizzazione acustica comunale individuando in classe II l'area oggetto di Piano;
- rispettare le **prescrizioni del parere sul clima acustico** formulato con atto specifico che si allega – ALLEGATO: **PARERE DI COMPATIBILITA' ACUSTICA:** al piano attuativo presentato, facendo notare che l'area interessata dallo stesso assumerà, a compimento, le caratteristiche di una classe II e quindi **si consiglia, l'adozione del limite di velocità di 30 Km/h e la collocazione delle aperture verso l'esterno, dei locali dediti al riposo notturno, su fronti diversi da quelli interessati dalle strade di nuova costruzione."**

14. **Soprintendenza per i Beni Archeologici**, assunto in data 03/03/2014 prot. Unione n.3132, **NULLA OSTA** archeologico.

**Vista** l'Autorizzazione Paesaggistica n. 2 del 21.01.2014, rilasciata dal Servizio Ambiente dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie.

**Vista** la documentazione presentata ed integrata in date successive rispettivamente il 10/05/2013 con prot. n.11492, il 03/07/2013 con prot. n.15820 ed il 19/07/2013 con prot. n.17061.

**Considerato** che

- in data 25/09/2013 è stata fatta audizione durante la quale si è provveduto a illustrare le carenze da integrare ed errori da sistemare negli elaborati presentati, a riepilogare le

varie richieste di integrazioni emerse dai pareri pervenuti e ad elencare quelli mancanti, con conseguente interruzione dei termini di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000;

- in data 12/11/2013, con nota prot. Unione n. 1703, integrata in data 03/03/2014 prot. Unione n.3131 e 3132, è stata prodotta dai soggetti attuatori la documentazione richiesta con nuova decorrenza dei 60 giorni previsti per l'istruttoria tecnica e il successivo deposito;
- in data 28/03/2014 si è tenuto un incontro presso il Comune di Portomaggiore di cui al verbale di Audizione sottoscritto in pari data per le modifiche ed integrazioni da apportare a seguito dei pareri espressi dagli enti.

**Visti** gli elaborati aggiornati assunti in data 02/05/2014 prot. Unione n. 6322 e lo schema di convenzione assunto in data 18/06/2014, prot. Unione n.8557.

**Visto** l'atto di compravendita, assunto al Prot. dell'Unione n.8557 in data 18/06/2014, Rep. n. 188052 del 23.05.2014 Notaio Cassano di Padova registrato a Padova il 16.06.2014 al n. 6712, dell'area di terreno identificata al catasto terreni del Comune di Argenta al Fg. 38 mapp. 622 e 708 (totali ha 5.14.13) dalla **Soc. MASCOTTO MARIO S.r.l.** alla **Soc. ALI' IMMOBILIARE S.r.l. – Soc. Unipersonale**, che risulta essere ora l'unica Ditta richiedente l'approvazione del PUA in oggetto.

**Visto** il parere favorevole del Servizio OO.PP. del Comune di Argenta, espresso in data 26.06.2014, con prescrizioni (**Allegato "A"**) relative in particolare ai materiali da utilizzare e successive prove di collaudo.

**Preso atto** che il **Servizio Tecnico del Settore Urbanistica** ha espresso parere **favorevole** al deposito in data 27/06/2014.

**Vista** la determina dirigenziale n. 184 del 03.07.2014 di autorizzazione al deposito del PUA di cui alla Scheda Progetto ANS2(13)+ANS3(5)(9) – 1° Stralcio, allegata all'Accordo stipulato in data 14.06.2010, Rep. n. 10084, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i, che costituisce elaborato specifico del vigente POC.

**Dato atto** che il Piano Urbanistico Attuativo con valenza di Permesso di Costruire in argomento, a seguito delle richieste di integrazione da parte degli enti e servizi competenti, risulta composto dai seguenti elaborati cartacei e digitali posti agli atti del *Servizio Programmazione e Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente* dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, che pur non essendo allegati materialmente al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

### **1° STRALCIO DI ATTUAZIONE**

#### **ELABORATI GRAFICI**

<b>N</b>	<b>Codice elaborato</b>	<b>Titolo elaborato</b>	<b>scala</b>	<b>Prot. n. - data</b>
1	DIN01	Inquadramento territoriale, estratto di mappa catastale, PSC, POC-RUE e schema direttore	Varie	6322 - 02.05.14
2	DIN02	Rilievo planoaltimetrico	1:500	6322 - 02.05.14
3	DIN03	Planimetria di progetto, sezioni e particolari	1:1000/100	6322 - 02.05.14
4	DIN04	Piano di segnalamento	1:500	6322 - 02.05.14
5	DIN05	Planimetria Verde Pubblico	1:500	6322 - 02.05.14
6	DIN06a	Planimetria fognature meteoriche	1:1000	6322 - 02.05.14
7	DIN06b	Profili fognature meteoriche	1:500/50	6322 - 02.05.14

8	DIN07	Fognatura acque civili Planimetria e profili longitudinali	1:1000	6322 - 02.05.14
9	DIN08	Planimetria Rete Gas	1:500	6322 - 02.05.14
10	DIN09	Planimetria Rete Elettrica	1:500	6322 - 02.05.14
11	DIN10	Planimetria Rete Telefonica	1:500	6322 - 02.05.14
12	DIN11	Planimetria Rete Idrica	1:500	6322 - 02.05.14
13	DIN12	Planimetria rete Illuminazione Pubblica	1:500	6322 - 02.05.14

#### ELABORATI AMMINISTRATIVI

	Codice elaborato	Titolo elaborato	Prot. n. data
14	RTC01	Relazione tecnica descrittiva	6322 - 02.05.14
15	RTC02	Fognatura: Relazione tecnica – Stima dei lavori	6322 - 02.05.14
16	RTC03	Rete elettrica: Relazione tecnica – Stima dei Lavori	6322 - 02.05.14
17	RTC04	Rete telefonica: Relazione tecnica – stima dei lavori	6322 - 02.05.14
18	RTC05	Illuminazione Pubblica: Relazione tecnica – Stima dei lavori	6322 - 02.05.14
19	RTC06	Segnaletica stradale: Relazione tecnica – Stima dei lavori	6322 - 02.05.14
20	RTC07	Rete gas: Relazione tecnica – Stima dei lavori	6322 - 02.05.14
21	RTC08	Rete idrica: Relazione tecnica – Stima dei lavori	6322 - 02.05.14
22	RTC09	Verde pubblico: Relazione tecnica – Stima dei lavori	6322 - 02.05.14
23	RVA01	Relazione di Vas	6322 - 02.05.14
24	CAT 01	Estratto di mappa catastale	20147 - 10.09.12
25	DFT01	Documentazione fotografica	20147 - 10.09.12
26	RGE01	Relazione Geologica	20147 - 10.09.12
27	RGE02	Relazione relativa al dimensionamento delle sovrastrutture stradali	20147- 10.09.12
28		A. Art.18 - Scheda progetto P.O.C.	20147 - 10.09.12
29		VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO	15820 - 03.07.13
30	NTA01	Norme tecniche di attuazione	15820 - 03.07.13
31		Domanda di approvazione PUA con valenza di PdC	15820 - 03.07.13
32		Fascicolo dell'intervento	3131 - 03.03.14
33		Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà	3131 - 03.03.14
34		Asseverazione	3131 - 03.03.14
35		Schema di CONVENZIONE	8557 - 18.06.14

**Considerato** che il PUA in argomento risulta conforme ai dettami della Scheda Progetto ANS2(13)+ANS3(5) e (9) – PRIMO STRALCIO allegata all'Accordo stipulato ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e s.m.i, che costituisce elaborato specifico del vigente POC, e che allo stesso piano si può attribuire il valore di **Permesso di Costruire**.

**Dato atto** che:

- il PUA "FONDO BENEDETTINI", assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è stato inviato alla Provincia di Ferrara ed agli Enti ambientalmente competenti con nota prot. Unione n. 10187 del 15.07.2014 e successivamente integrato con nota prot. Unione n. 11468 del 11.08.2014;
- l'avviso di deposito è stato pubblicato in data 16.07.2014 sul BURERT n. 212 (Parte seconda – N. 178), in data 03.07.2014 all'albo e sul sito internet del Comune nonché sul quotidiano locale "la Nuova Ferrara" in data 14.07.2014;
- dato atto che nel periodo utile di pubblicazione non sono pervenute, nei confronti del P.U.A. in oggetto, osservazioni od opposizioni da parte di privati.

**Vista** la deliberazione della Giunta Provinciale n. 248 del 26.09.2014, assunta al prot. Unione n. 14456 del 13.10.2014, recante "Comune di Argenta: PUA proposto da ALI' IMMOBILIARE SRL denominato FONDO BENEDETTINI di cui al POC approvato con deliberazione C.C. n.62 del 24.10.2011 - Comparto ANS2(13)+ ANS3(5) in Loc. S. Maria Codifiume – Via Stegani. 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".

**Dato atto** che nella predetta deliberazione Giunta Provinciale:

- ai sensi dell'art. 35 comma 4 della L.R. 20/00 e ss.mm.ii. non sono stati formulati rilievi sugli aspetti strettamente urbanistici come da relazione istruttoria, allegato A) alla deliberazione medesima;
- è stata espresso PARERE POSITIVO in merito alla sostenibilità ambientale del piano ai fini di cui all'art. 5 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. e del D.Lgs 152/2006, come da parere della P.O. Sviluppo Sostenibile P.G. n. 66613/2014, allegato B) alla deliberazione cit.;
- è stato espresso PARERE POSITIVO con rilievi, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/08, dalla P.O. Geologico e Protezione Civile P.G. n. 54212/2014, come da allegato C) alla deliberazione;
- si ricorda che, ai sensi dell'art. 35 c. 4 della LR 20/00, il Comune, in sede di approvazione del PUA è chiamato ad adeguare il piano alle osservazioni formulate dalla Provincia ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali.

**Ritenuto** pertanto di adeguarsi alle osservazioni formulate dalla Provincia, ovvero ai **rilievi** espressi dal UOPC Geologico e Protezione Civile (**Allegato "B"**) sia in merito all'aspetto geologico, che in tema di rischio idraulico, che dovranno essere tenuti in considerazione nella **fase di progettazione degli edifici**;

**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.

**Verificata** la conformità del PUA in argomento allo strumento urbanistico PSC-RUE-POC vigente.

**Ritenuto**, pertanto, di approvare il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con valenza di Permesso di Costruire, denominato "FONDO BENEDETTINI", relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione in Santa Maria Codifiume, Comune di Argenta, Comparto ANS2(13)+ANS3(5)(9) – 1° Stralcio, sull'area censita al foglio 38, mapp. n.622 parte, 708, 627 parte e 625 parte, oltre ai mapp. 702 parte, 716 e 719 di proprietà del Comune di

Argenta, di cui alla Scheda Progetto POC, e costituito dagli elaborati riportati nel presente deliberato.

**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. 152 del 22.05.2014.

**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;

**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;

**Considerato** che le funzioni Programmazione e Pianificazione Urbanistica, Edilizia privata, Sistema informativo territoriale, Ambiente, sono state conferite dal Comune di Argenta all'Unione dei Comuni Valli e Delizie, pertanto l'organo competente all'approvazione del PUA è la Giunta dell'Unione.

**Visto il Decreto** del Presidente dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie n. 7 del 31.07.2014, con il quale vengono individuate le funzioni di sostituzione dei Dirigenti dell'Unione;

**Visto, altresì**, che in virtù del suddetto Decreto, si rende necessaria ed urgente l'approvazione del presente atto al fine di rispettare le tempistiche del procedimento oggetto delle presente deliberazione, e pertanto provvede alla firma della regolarità tecnica il Dirigente del Settore SUAP e SIA, in sostituzione della Dirigente del Settore Programmazione e Pianificazione Urbanistica;

**Visto** il parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal Dirigente del Settore SUAP - SIA, 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.

Con voti .....

**DELIBERA**

- 1. di approvare** il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) con valenza di Permesso di Costruire, denominato "FONDO BENEDETTINI", relativo alla realizzazione di opere di urbanizzazione in Santa Maria Codifiume, Comune di Argenta, Comparto ANS2(13)+ANS3(5)(9) – 1° Stralcio, sull'area censita al foglio 38, mapp. n.622 parte, 708, 627 parte e 625 parte, oltre ai mapp. 702 parte, 716 e 719 di proprietà del Comune di Argenta, di cui alla Scheda Progetto POC, e costituito dagli elaborati riportati nel presente deliberato che della presente ne formano parte integrante e sostanziale, anche se non materialmente ad essa allegati;
- 2. 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 di urbanizzazione, 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;

3. di **dare atto** quindi che il Piano Urbanistico Attuativo con valenza di Permesso di Costruire in argomento, a seguito delle richieste di integrazione da parte degli enti e servizi competenti, risulta composto dai seguenti elaborati cartacei e digitali posti agli atti del *Servizio Programmazione e Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente* dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, che pur non essendo allegati materialmente al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

### **1° STRALCIO DI ATTUAZIONE**

#### **ELABORATI GRAFICI**

<b>N</b>	<b>Codice elaborato</b>	<b>Titolo elaborato</b>	<b>scala</b>	<b>Prot. n. - data</b>
1	DIN01	Inquadramento territoriale, estratto di mappa catastale, PSC, POC-RUE e schema direttore	Varie	6322 - 02.05.14
2	DIN02	Rilievo planoaltimetrico	1:500	6322 - 02.05.14
3	DIN03	Planimetria di progetto, sezioni e particolari	1:1000/100	6322 - 02.05.14
4	DIN04	Piano di segnalamento	1:500	6322 - 02.05.14
5	DIN05	Planimetria Verde Pubblico	1:500	6322 - 02.05.14
6	DIN06a	Planimetria fognature meteoriche	1:1000	6322 - 02.05.14
7	DIN06b	Profili fognature meteoriche	1:500/50	6322 - 02.05.14
8	DIN07	Fognatura acque civili Planimetria e profili longitudinali	1:1000	6322 - 02.05.14
9	DIN08	Planimetria Rete Gas	1:500	6322 - 02.05.14
10	DIN09	Planimetria Rete Elettrica	1:500	6322 - 02.05.14
11	DIN10	Planimetria Rete Telefonica	1:500	6322 - 02.05.14
12	DIN11	Planimetria Rete Idrica	1:500	6322 - 02.05.14
13	DIN12	Planimetria rete Illuminazione Pubblica	1:500	6322 - 02.05.14

#### **ELABORATI AMMINISTRATIVI**

	<b>Codice elaborato</b>	<b>Titolo elaborato</b>	<b>Prot. n. data</b>
14	RTC01	Relazione tecnica descrittiva	6322 - 02.05.14
15	RTC02	Fognatura: Relazione tecnica – Stima dei lavori	6322 - 02.05.14
16	RTC03	Rete elettrica: Relazione tecnica – Stima dei Lavori	6322 - 02.05.14
17	RTC04	Rete telefonica: Relazione tecnica – stima dei lavori	6322 - 02.05.14
18	RTC05	Illuminazione Pubblica: Relazione tecnica – Stima dei lavori	6322 - 02.05.14
19	RTC06	Segnaletica stradale: Relazione tecnica – Stima dei lavori	6322 - 02.05.14

20	RTC07	Rete gas: Relazione tecnica – Stima dei lavori	6322 - 02.05.14
21	RTC08	Rete idrica: Relazione tecnica – Stima dei lavori	6322 - 02.05.14
22	RTC09	Verde pubblico: Relazione tecnica – Stima dei lavori	6322 - 02.05.14
23	RVA01	Relazione di Vas	6322 - 02.05.14
24	CAT 01	Estratto di mappa catastale	20147 - 10.09.12
25	DFT01	Documentazione fotografica	20147 - 10.09.12
26	RGE01	Relazione Geologica	20147 - 10.09.12
27	RGE02	Relazione relativa al dimensionamento delle sovrastrutture stradali	20147- 10.09.12
28		A. Art.18 - Scheda progetto P.O.C.	20147 - 10.09.12
29		VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO	15820 - 03.07.13
30	NTA01	Norme tecniche di attuazione	15820 - 03.07.13
31		Domanda di approvazione PUA con valenza di PdC	15820 - 03.07.13
32		Fascicolo dell'intervento	3131 - 03.03.14
33		Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà	3131 - 03.03.14
34		Asseverazione	3131 - 03.03.14
35		Schema di CONVENZIONE	8557 - 18.06.14

4. di **approvare**, per tutto quanto esposto in premessa, lo **schema di convenzione** allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale (**Allegato "C"**), 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;
5. di **dare atto** che la Ditta **Soc. ALI' IMMOBILIARE S.r.l.** *non* dovrà versare il contributo di costruzione relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto con la sottoscrizione della Convenzione assume a proprio carico per intero le spese relative alle opere di urbanizzazione, mentre graveranno sul richiedente il PdC relativo ad ogni singolo lotto la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria U2 riguardante le attrezzature di interesse comune e per l'istruzione pubblica, nonché il costo di costruzione;
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 opere di urbanizzazione in Santa Maria Codifiume, Comune di Argenta, Comparto ANS2(13)+ANS3(5)(9) – 1° Stralcio,
8. di **disporre** affinché si provveda a far eseguire i sotto elencati adempimenti

conseguenziali 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.

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "FONDO BENEDETTINI" - 1° STRALCIO IN SANTA MARIA CODIFIUME, COMUNE DI ARGENTA/DITTA ALI' IMMOBILIARE SRL.

REPERTORIO N.

L'anno duemila..... (20\_\_), il giorno \_\_\_\_\_ (\_\_) del mese di ....., 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. 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 denominata come "Unione";

2) COMUNE DI ARGENTA, con sede a Argenta in Piazza Garibaldi n° 1 (C.F. 00315410381), rappresentato dall'ING. LUISA CESARI, in qualità di dirigente del settore "Urbanistica, OO.PP., Ambiente, Demanio e Patrimonio", nata ad Argenta il 22.01.1959, e domiciliata per la carica presso la Residenza Municipale, nel seguito del presente atto denominata come "Comune";

3) FRANCESCO CANELLA nato a Veggiano (PD) il 28/12/1931, residente a Padova (PD) in via Dei Fabbri n° 14 (C.F. CNLFNC31T28L710S) nella sua qualità di Legale Rappresentante di ALI' IMMOBILIARE S.r.l., d'ora in poi indicato per brevità nel seguito del presente atto con l'espressione "Promotore", il 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 proprietario degli immobili sotto descritti.

Le parti, premesso:

- 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. \_\_\_\_\_ relativa all'approvazione del PUA in argomento, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", previa lettura datane da me Notaio ai comparenti 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 "OO.PP. e Patrimonio" del Comune di Argenta, in forza della Decreto Sindacale del Comune di Argenta in data 28 giugno

2014 n. 10416, per dare esecuzione alla Delibera della dell'Unione sopra citata;

- che in questo atto FRANCESCO CANELLA nato a Veggiano (PD) il 28/12/1931, residente a Padova (PD) in via Dei Fabbri n° 14 (C.F. CNLFNC31T28L710S) nella sua qualità di Legale Rappresentante di ALI' IMMOBILIARE S.r.l., il 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 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 i terreni interessati dal 1° stralcio di attuazione, pari ad una superficie di mq 27.688, sono così identificati:

1) Ditta ALI' IMMOBILIARE S.r.l. risulta proprietaria di un'area di terreno posta in Santa Maria Codifiume, ed identificata al catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 38, mappali 625 (parte), 627 (parte), 208 (parte), di complessivi mq 3.350 come da atto Rep.n. 91262 del 08.07.2009 Notaio De Mauro Paternò Castello

di Ferrara registrato a Ferrara il 20.07.2009 al n. 5657 e dell'area di terreno identificata al catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 38, mappali 622 (parte), 708 di complessivi mq 23.022 come da atto Rep.n. 188052 del 23.05.2014 Notaio Cassano di Padova registrato a Padova 1 il 16.06.2014 al n. 6712;

3) COMUNE DI ARGENTA proprietario dei terreni distinti al Foglio 38 mappali 702 (parte), 716 e 719 di complessivi mq. 658.

- che dette aree risultano interamente inserite nel primo POC approvato, giusta scheda progetto ANS2(13) - ANS3(5) e ANS3(9)-1;

- che l'edificazione in tale zona è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), il tutto presentato in osservanza alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, nonché della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

- che il PUA, redatto da Arch. Pietro Pigozzi (C.F. PGZPTR53C07C980S) con studio in Ferrara, Via Luigi Gulinelli n° 11, è stato presentato in data 10/09/2012, assunto al prot. generale N.20147, successivamente integrato con documentazione in data 03/07/2013, prot. generale N. 15820, in data 19/07/2013, prot. generale N. 17061, in data 12/11/2013, prot. Unione n.1703, in data 03/03/2014, prot. Unione n.3131 e 3132, in data 02/05/2014, prot. Unione n.6322, ed in data 18/06/2014, prot. Unione n.8557, 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 12.09.2013;

- che con deliberazione della Giunta dell'Unione n. .... del ....., esecutiva in data ....., veniva approvato il progetto e lo schema di convenzione relativi al PUA in oggetto.

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

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 dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie e formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il I stralcio del Piano Urbanistico Attuativo, di seguito denominato PUA, è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati aggiornati in data 02.05.2014 prot. Unione n.6322:

1. DIN 01 - Inquadramento territoriale, estratto di mappa catastale, PSC, POC-RUE e schema direttore;
2. DIN 02 - Rilievo piano altimetrico;
3. DIN 03 - Planimetria di progetto, sezioni e particolari;
4. DIN 04 - Piano di segnalamento;
5. DIN 05 - Planimetria verde pubblico;
6. DIN 06a - Planimetria fognature meteoriche;
7. DIN 06b - Profili fognature meteoriche;

8. DIN 07 - Fognatura acque civili: Planimetria e profili longitudinali;
9. DIN 08 - Planimetria rete gas;
10. DIN 09 - Planimetria rete elettrica;
11. DIN 10 - Planimetria rete telefonica;
12. DIN 11 - Planimetria rete idrica;
13. DIN 12 - Planimetria rete Illuminazione Pubblica;
14. RTC 01 - Relazione tecnica descrittiva;
15. RTC 02 - Fognatura: Relazione tecnica - Stima dei lavori;
16. RTC 03 - Rete elettrica: Relazione tecnica - Stima dei lavori;
17. RTC 04 - Rete telefonica: Relazione tecnica - Stima dei lavori;
18. RTC 05 - Illuminazione pubblica: Relazione tecnica - Stima dei lavori;
19. RTC 06 - Segnaletica stradale: Relazione tecnica - Stima dei lavori;
20. RTC 07 - Rete gas: Relazione tecnica - Stima dei lavori;
21. RTC 08 - Rete idrica: Relazione tecnica - Stima dei lavori;
22. RTC 09 - Verde pubblico: Relazione tecnica - Stima dei lavori;
23. RVA 01 - Relazione di VAS;
24. CAT 01 - Estratto di mappa catastale (prot. n. 20.147 del 10.09.2012);
25. DFT 01 - Documentazione fotografica (prot. n. 20.147 del

- 10.09.2012);
26. RGE 01 - Relazione geologica (prot. n. 20.147 del 10.09.2012);
  27. RGE 02 - Relazione relativa al dimensionamento delle sovrastrutture stradali (prot. n. 20.147 del 10.09.2012);
  28. Scheda progetto P.O.C. (prot. n. 20.147 del 10.09.2012);
  29. Valutazione di clima acustico (prot. n. 15.820 del 03.07.2013);
  30. NTA 01 - Norme tecniche di attuazione (prot. n. 15.820 del 03.07.2013);
  31. Domanda di approvazione PUA con valenza di PDC (prot. n. 15.820 del 03.07.2013);
  32. Fascicolo dell'intervento (prot. n. 3.131 del 03.03.2014);
  33. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (prot. n. 3.131 del 03.03.2014);
  34. Asseverazione (prot. n. 3.131 del 03.03.2014);
  35. Schema di Convenzione (prot. n. 8.557 del 18.06.2014);

#### 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 "B" al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, omissane 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-stralcio (Approvato con deliberazione di Giunta dell'Unione n..... del .....), che varranno anche per gli eventuali stralci successivi.

#### ART. 3 - Accordo di pianificazione

Nella presente convenzione urbanistica si intendono interamente trasfusi tutti gli obblighi scaturenti dall'Accordo di pianificazione sottoscritto in data 14/06/2010 Rep. 10084, registrato a Portomaggiore il ..... al n. .... serie .....

#### ART. 4 - Opere di urbanizzazione

Il Promotore si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione previste dal PUA, insistenti sulle aree descritte alla successiva lettera "b", 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:

reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.);

strade e marciapiedi (STR) mq. **4.951,50**

parcheggi pubblici (P1) mq. **1.085,50**

verde pubblico attrezzato (U) mq. **3.567,00**

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 sopra elencate, di circa mq. **9.604,00**, oltre a:

mq **1.460,00** pista ciclo-pedonale di collegamento tra la nuova via di lottizzazione e via Nerina Minozzi;

mq **1.890,00** area di compensazione idraulica;

c)a realizzare collegamenti carrabili con l'area PEEP per mq. **538,00** su terreni di proprietà del Comune di Argenta, distinti al catasto foglio 38 mappali 716 e 719, 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;

d)cedere al Comune, senza alcun altro corrispettivo, se non lo scomputo di cui ai successivi punti, le opere di urbanizzazione realizzate descritte alla precedente lettera a). La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art.11;

e)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;

f) realizzare tali opere secondo il progetto esecutivo su cui si è

espresso favorevolmente il competente Settore OO.PP e Patrimonio del Comune, 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;

g) osservare e fare osservare norme e regolamenti di cui al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni;

h) eseguire a propria cura e spese il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto dal successivo art. 9;

i) 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;

l) impegno del soggetto attuatore a provvedere entro i termini prestabiliti nell'Accordo citato, comunque non superiori a 5 anni, al netto dei tempi previsti dall'Art. 5 (Obblighi dei Proponenti) comma 6 punto 1 dell'Accordo stesso;

m) impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dalla "scheda progetto" e dal PUA;

n) di attivare idonee forme di gestione delle dotazioni

territoriali fino alla attivazione delle fasi conseguenti alla fine lavori, volte al collaudo e cessione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione realizzate;

o) impegno del soggetto attuatore a rinnovare le apposite garanzie, in ordine agli impegni di cui sopra;

p)osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla sicurezza dei lavoratori;

q)acquisire il certificato di corretta posa dei giochi ed accessori dell'area verde.

#### ART. 5 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione elencate e descritte al precedente art. 4 non necessitano di titolo abilitativo, in quanto il PUA stesso assume valenza di permesso di costruire ai sensi dell'art.4 dell'Accordo di pianificazione e pertanto sarà rilasciato PdC (Permesso di Costruire) successivamente alla stipula 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 di PUA di cui agli elaborati elencati all'ART. 1 - Premesse ed allegati.

#### ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi di cui ai precedenti articoli, validati dal Settore OO.PP. e Patrimonio del Comune, 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 e dell'Unione competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati durante l'esecuzione dei lavori.

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 del Promotore fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Saranno pure a carico del Promotore la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

Il Promotore si obbliga inoltre a:

- apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali e dell'Unione 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 disposizioni impartite a seguito delle 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 riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, così rilevate d'intesa tra il Promotore e l'Unione, costituiscono automatico aggiornamento del presente atto d'obbligo. 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 dell'Unione 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, il Promotore 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 del Promotore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART. 9 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

Il Promotore 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 Promotore;

all'Unione spetta l'individuazione del collaudatore di tutte le opere, mentre gli oneri finanziari sono a carico del Promotore.

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 Promotore.

L'approvazione del collaudo dovrà essere effettuata dall'Unione previo recepimento del parere favorevole del competente Settore OO.PP. e Patrimonio del Comune ed il Promotore 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 Programmazione e 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. 12.

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 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 del Promotore 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 del Promotore, 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 del Promotore ed a spese del medesimo. In tale ipotesi l'Unione comunica al Promotore, 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 del Promotore, 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 del Comune 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 del Promotore 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 del Promotore per ulteriori **3 cicli** vegetazionali, come previsto all'art. 12 del Regolamento del verde del Comune di Argenta, 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.

A cadenza annuale dovrà essere eseguita verifica dello stato dell'impianto ed in caso di alberature morte o malate si dovrà provvedere alla loro sostituzione.

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 alle lettere "a" e "b" del precedente articolo 4, risultanti da idoneo tipo di frazionamento, da redigere preventivamente a cura del Promotore, saranno cedute all'Amministrazione Comunale 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 del Promotore.

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 il Promotore, sottoscrivendo il presente atto, dichiara fin da ora di rinunciare, essendo esse assorbite 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 il Promotore dovrà garantire la libertà dei 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 - Cessione e gestione vasca di laminazione

L'area destinata alla vasca di laminazione, descritta alla lettera "b" dell'art.4, quale opera di compensazione idraulica a servizio del primo stralcio risultante dal frazionamento redatto dal Promotore sarà ceduta al Comune di Argenta contestualmente alla cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione come stabilito al precedente art.11. La sua gestione resterà, invece, a carico del Promotore fino che non siano stati venduti tutti i lotti del presente piano e comunque per un periodo non superiore a **5 anni dalla data di cessione.**

Fino al momento della definitiva consegna al Comune della suddetta vasca di laminazione, il Promotore si impegna a realizzare i necessari lavori di manutenzione per garantirne il corretto funzionamento, in particolare lo sfalcio periodico dell'erba, oltre alle obbligatorie disinfestazioni contro le zanzare, in particolare la "zanzara tigre", per evitare l'insorgere di problemi di carattere igienico sanitari.

La consegna finale della vasca di laminazione, perfettamente funzionante a regola d'arte, dovrà avvenire con lettera raccomandata o tramite PEC.

#### ART. 13 - Garanzie finanziarie

Il Promotore 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.

Contestualmente alla presentazione delle garanzie relative al PUA verranno svincolate le garanzie relative alla assegnazione dei diritti edificatori, pari a Euro 12.123,00 (dodicimilacentotrentè/00), costituite in data ..... prima dell'approvazione del POC, dal promotore.

Nell'ipotesi di inadempienza delle obbligazioni assunte, il Promotore 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, e nel limite massimo dell'80% dell'iniziale importo garantito. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori in sostituzione del Promotore, a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbiano provveduto tempestivamente e l'Unione abbia richiamato in mora, con un preavviso non inferiore in ogni caso a due mesi.

#### ART. 14 - Permessi di costruire dei singoli edifici

L'edificazione degli edifici deve avvenire con regolare richiesta di permesso di costruire che può essere rilasciato prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermo restando che i certificati di conformità edilizia e agibilità dei locali non potranno essere rilasciati fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte dell'Unione, previo parere favorevole del Settore OO.PP. e Patrimonio del Comune.

#### ART. 15 - Contributo per gli oneri di urbanizzazione

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

I permessi di costruire relativi al comparto saranno liberi dalla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria U1, intendendosi tale obbligo già assolto con l'esecuzione diretta

delle opere stesse a spese dello stesso Promotore, così pure per quanto riguarda l'onere delle opere di urbanizzazione secondarie relative alla realizzazione degli spazi pubblici (verde e parcheggi pubblici).

L'onere relativo alla quota delle opere di urbanizzazione secondaria U2 (attrezzature di interesse comune e per istruzione pubblica) ed ogni altro onere derivante dalla Legge Regionale n. 15/2013, non assolto dal Promotore, graveranno sul richiedente il Permesso di Costruire relativo ad ogni singolo lotto.

ART. 16 - Trasferimento dei lotti ed obblighi a carico dei singoli acquirenti

Il Promotore 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 ciascun acquirente, pena il mancato rilascio del Permesso di Costruire:

a riconoscere di essere a conoscenza di tutte le clausole della presente Convenzione, accettandole con i relativi effetti formali e sostanziali;

a riconoscere di essere a conoscenza della specifica Normativa Tecnica di Attuazione che disciplina le costruzioni edilizie nel presente PUA;

a riconoscere che i certificati di conformità edilizia e agibilità dei locali non potranno essere rilasciati dal Comune fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte dell'Unione, previo parere favorevole del Settore OO.PP. e

Patrimonio del Comune;

di accettare e riconoscere che il terreno è trasferito con il vincolo di destinazione residenziale ed attività ad essa strettamente compatibili;

a provvedere allo sfalcio dell'erba ed alla manutenzione periodica dei lotti, con divieto di scaricare materiali nelle strade, anche nel corso della costruzione;

a provvedere immediatamente, a loro spese, ai ripristini, nel caso sia già stato effettuato il collaudo, qualora nel corso delle operazioni di cantiere venissero arrecati danni alla sede stradale, ai marciapiedi, alle fognature o ad altre opere pubbliche;

ad eseguire le recinzioni fra lotti a cavaliera e con le indicazioni date dalle NTA.

#### ART. 17 - Manutenzione dei lotti non edificati

I proprietari dei lotti non edificati dovranno mantenere a propria cura e spese le aree non edificate, in modo decoroso al fine di evitare problemi di natura igienico- sanitaria.

#### ART. 18 - Controversie

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

#### ART. 19 - 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 del Promotore 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 al presente atto unilaterale d'obbligo.

ART. 20 - Trascrizioni spese e benefici fiscali

La presente Convenzione dovrà essere integralmente trascritta presso la Conservatoria Registri Immobiliari a cura del Comune ed a spese del Promotore, prima della comunicazione di inizio lavori relativi alla lottizzazione.

Il Promotore fin da ora dichiara espressamente di rinunciare all'iscrizione di ipoteca legale che possa a lui 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 del Promotore 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 del Promotore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia di stipula 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.

Per l'Unione dei Comuni  
"Valli e Delizie"  
e per il Comune di Argenta

Il Legale Rappresentante  
ALI' IMMOBILIARE Srl

CESARI ING. LUISA

Sig. FRANCESCO CANELLA

---

IL NOTAIO

---



# Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore  
Provincia di Ferrara

---

Settore proponente: **SETTORE Programmazione Territoriale**

Oggetto: **PUA con valenza di PdC:Attuazione di piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "Fondo Benedettini" - 1° Stralcio- Santa Maria Codifiume, Comparto ANS2(13)+ANS3(5)(9) - Ditta Ali' Immobiliare srl. 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, 17-10-2014

**F.to in Digitale**  
Il Dirigente  
SETTORE SUAP e SUA  
Dott. Marco Sandri

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).