# Dr. ALESSANDRO MISTRI

Sede: Corso Vittorio Emanuele II, 16 - Tel. (0532) 814891 44015 PORTOMAGGIORE (Fe)

Recapito: Contrada della Ross, 48 - Tel. (0532) 247792 44100 FERRARA

Repertorio numero 39936

Raccolta numero 15531

UNIONE VALLI E DELIZIE PROTOCOLLO GENERALE

2 0 NOV 2015

ARRIVATO

CONVENZIONE REPUBBLICA ITALIANA L'anno duemilaquattordici in questo giorno di venerdì ventotto del mese di novembre. 28 novembre 2014 REGISTRATO a FERRARA 22 DICEMBRE 2018 In Portomaggiore, nel mio studio sito in Corso Vittorio Emanuele II n. 16. N 6859 -九 Avanti a me Dr. ALESSANDRO MISTRI Notaio in Portomaggiore ed Esatti @ 590,00 iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Ferrara, si sono Fito: Illeggibile personalmente costituiti i Signori 1) CESARI Ing. LUISA, nata ad Argenta (FE) il 22 gennaio 1959, TRASCRITTO & TERRARA domiciliata per la carica in Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I n. 5; 23 DICEMBRE 2014 2) CANELLA MATTEO, nato a Padova (PD) il 25 febbraio 1973, residente 12616 man 17457 <sub>con €</sub> \_235,00 ad Abano Terme (PD), Via P. Longhi n. 8; della cui personale identità sono certo io Notaio In evasione ai precorsi accordi, a mezzo del presente atto la cui integrale compilazione viene personalmente diretta da me Notaio, indagata la volontà dei comparenti, SI PREMETTE - che la Signora 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, con sede in Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I n. 5, Codice Fiscale 93084390389, a quanto infra autorizzata in forza del Decreto

	Presidenziale n. 9 dell'1/10/2013, nonchè in esecuzione della Delibera	
	della Giunta dell'Unione n. 45 del 17/10/2014 che, in copia conforme	
	all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la	
	lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti che dichiarano di	
	approvare;	i
	- che la Signora 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, Codice Fiscale 00315410381, a quanto infra autorizzata in	
	forza del decreto sindacale n. 10416 del 28/6/2014, nonchè in esecuzione	
	della Delibera dell'Unione sopra citata;	
	- che il Signor Canella Matteo interviene ed agisce nel presente atto, non	
	in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Consigliere e legale	
	rappresentante della Società "ALI' IMMOBILIARE S.R.L SOCIETA'	
	UNIPERSONALE", con sede in Padova (PD), Via Olanda n. 2, Codice	
	Fiscale 04159050287, a quanto infra autorizzato in forza dei poteri	
	conferitigli con verbale del Consiglio di Amministrazione del 22/10/2014,	
	che in estratto autentico di me Notaio in data odierna Rep. 39935, si allega	
	al presente atto sotto la lettera "B", omessane la lettura per espressa	
	dispensa avutane dai comparenti che dichiarano di approvare;	
	- che il Comune di Argenta ha approvato il Piano Strutturale Comunale	
S. A.	(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;	
A OVINOTIVE	- 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 Società "ALI' IMMOBILIARE S.R.L SOCIETA' UNIPERSONALE"	
ha richiesto all'Unione l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo	
(PUA), denominato "FONDO BENEDETTINI", con valenza di Permesso di	
Costruire, per la realizzazione di opere di urbanizzazione in Santa Maria	
Codifiume di Argenta (FE), Via Stegani;	
- che i terreni interessati dal 1° stralcio - Comparto ANS2 (13) + ANS3	
(5)(9) del PUA suddetto, pari ad una superficie complessiva di mq 27.688,	
sono individuati nel catasto terreni di detto Comune al Foglio 38 con i	
mappali 625 (parte), 627 (parte), 208 (parte), 622 (parte) et 708 di	
proprietà della Società "ALI' IMMOBILIARE S.R.L SOCIETA'	
UNIPERSONALE", nonchè con i mappali 702 (parte), 716 e 719 di	
proprietà del Comune di Argenta;	
- 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, è stato presentato in data	_
10/9/2012 al prot. generale n. 20147, successivamente integrato con	GEIOPE
documentazione in data 03/7/2013 - prot. gen. n. 15820, in data 19/7/2013	
- prot. gen. n. 17061, in data 12/11/2013 - prot. Unione n. 1703, in data	
03/3/2014 - prot. Unione n. 3131 e n. 3132, in data 02/5/2014 - prot.	IA 10 0 8 0
Unione n. 6322, ed in data 18/6/2014 - 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 12/9/2013;	
	- che con deliberazione della Giunta dell'Unione n. 45 del 17/10/2014, qui	
	allegata, veniva approvato il progetto e lo schema di convenzione relativi al	
	PUA con valenza di Permesso di Costruire: Attuazione di Piano	
	Particolareggiato di Iniziativa Privata, denominato "Fondo Benedettini" - 1°	
	Stralcio - Comparto ANS2(13)+ANS3(5)(9), in Santa Maria Codifiume di	
	Argenta.	
	TUTTO CIO' PREMESSO	
	e ratificato come parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le	
	parti, di seguito più brevemente denominate "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, sono	
	conservati agli atti dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie e formano parte	
	integrante e sostanziale della presente convenzione.	
	Il 1° stralcio del Piano Urbanistico Attuativo, di seguito denominato PUA, è	
	costituito dai seguenti elaborati:	
	elaborati aggiornati in data 2/5/2014 prot. Unione n. 6322:	
\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	- DIN 01 - Inquadramento territoriale, estratto di mappa catastale, PSC,	
	POC-RUE e schema direttore;	
	- DIN 02 - Rilievo plano altimetrico;	
	- DIN 03 - Planimetria di progetto, sezioni e particolari;	
	,	

	- DIN 04 - Piano di segnalamento;	
	- DIN 05 - Planimetria verde pubblico;	
-	- DIN 06a - Planimetria fognature meteoriche;	
	- DIN 06b - Profili fognature meteoriche;	
	- DIN 07 - Fognatura acque civili: Planimetria e profili longitudinali;	
	- DIN 08 - Planimetria rete gas;	
	- DIN 09 - Planimetria rete elettrica;	
	- DIN 10 - Planimetria rete telefonica;	
	- DIN 11 - Planimetria rete idrica;	
	- DIN 12 - Planimetria rete Illuminazione Pubblica;	
	- RTC 01 - Relazione tecnica descrittiva;	
	- RTC 02 - Fognatura: Relazione tecnica - Stima dei lavori;	
	- RTC 03 - Rete elettrica: Relazione tecnica - Stima dei lavori;	
	- RTC 04 - Rete telefonica: Relazione tecnica - Stima dei lavori;	
	- RTC 05 - Illuminazione pubblica: Relazione tecnica - Stima dei lavori;	
	- RTC 06 - Segnaletica stradale: Relazione tecnica - Stima dei lavori;	
	- RTC 07 - Rete gas: Relazione tecnica - Stima dei lavori;	
	- RTC 08 - Rete idrica: Relazione tecnica - Stima dei lavori;	
	- RTC 09 - Verde pubblico: Relazione tecnica - Stima dei lavori;	
	- RVA 01 - Relazione di VAS;	
	- CAT 01 - Estratto di mappa catastale (prot. n. 20147 del 10/9/2012);	36610HE *
	- DFT 01 - Documentazione fotografica (prot. n. 20147 del 10/9/2012);	
	- RGE 01 - Relazione geologica (prot. n. 20147 del 10/9/2012);	
	- RGE 02 - Relazione relativa al dimensionamento delle sovrastrutture	CO CITATO S
	stradali (prot. n. 20147 del 10/9/2012);	

- Scheda progetto P.O.C. (prot. n. 20147 del 10/9/2012);	
- Valutazione di clima acustico (prot. n. 15820 del 3/7/2013);	
- NTA 01 - Norme tecniche di attuazione (prot. n. 1703 del 12/11/2013);	
- Domanda di approvazione PUA con valenza di PDC (prot. n. 15820 del	7
3/7/2013);	
- Fascicolo dell'intervento (prot. n. 3131 del 3/3/2014);	
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (prot. n. 3131 del 3/3/2014);	
- Asseverazione (prot. n. 3131 del 3/3/2014);	
- Schema di Convenzione (prot. n. 8557 del 18/6/2014);	
ART. 2 - Destinazione urbanistica e norme edilizie	
La destinazione urbanistica dell'area, attestata dal certificato di	
destinazione urbanistica rilasciato in data 27/10/2014 Prot. 15318/14, che	
si allega al presente atto sotto la lettera "C" omessane la lettura per	
espressa dispensa avutane dai comparenti, che dichiarano di ben	
conoscerlo 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, che varranno anche per	
gli eventuali stralci successivi.	
ART. 3 - Accordo di pianificazione	a
Nella presente convenzione urbanistica si intendono interamente trasfusi	4
tutti gli obblighi risultanti dall'Accordo di pianificazione sottoscritto in data	
14/6/2010 Rep. 10084, registrato a Portomaggiore il 30/6/2010 al n. 28	
serie 1.	
ART. 4 - Opere di urbanizzazione	
Il Promotore si obbliga, per sé e per i suoi eventuali aventi causa a	

	qualsiasi titolo, a:	
	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, per una superficie di circa mq. 9.604,00, oltre a:	415,600
	- 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;	Profin in Star
	c) a realizzare collegamenti carrabili con l'area PEEP per mq. 538,00 su	

terreni di proprietà del Comune di Argenta e distinti al catasto terreni di	
detto Comune al Foglio 38 con i 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;	Ų
d) cedere al Comune, senza alcun altro corrispettivo, se non lo scomputo	
di cui ai successivi punti, le opere di urbanizzazione realizzate e 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 in materia di	
opere pubbliche o eventualmente intervenuta successivamente al	
presente atto, 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	٩
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;	
I) 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	1 2 3 E
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 successivamente	DOLLIA IL GO
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	•
	del PUA, elencati al precedente art. 1 del presente atto.	7
	ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione	i,
	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	
<u> </u>	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. 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	
apportare 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	A SOUTH TO SOUTH THE SOUTH
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.	The state of the s
L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del Promotore,	

restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi	1
 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, nonchè 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	1
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	J
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. 13.	
	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. 13, 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 del 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 1° 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	
	mantanà in transfer del Desertano fino de la conscienza del Carrolla d	1
	resterà, invece, a carico del Promotore fino che non siano stati venduti tutti	
	i lotti del presente piano e/o comunque per un periodo non superiore a 5	
·		
	i lotti del presente piano e/o comunque per un periodo non superiore a 5	
·	i lotti del presente piano e/o comunque per un periodo non superiore a 5 anni dalla data di cessione.	
	i lotti del presente piano e/o comunque per un periodo non superiore a 5 anni dalla data di cessione.  Fino al momento della definitiva consegna al Comune della suddetta	
·	i lotti del presente piano e/o 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	
	i lotti del presente piano e/o 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	

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	
A garanzia della piena esecuzione dei lavori e loro manutenzione, il	
Promotore costituisce una cauzione dell'importo di € 886.722,20	
(ottocentoottantaseimilasettecentoventidue virgola venti), pari al 100%	
della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione,	
così complessivamente valutate come da computo metrico estimativo,	
mediante fideiussione n. 2535/7018601 del 3/11/2014 rilasciata dalla	
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a	
Contestualmente alla presentazione delle garanzie relative al PUA,	
 verranno svincolate le garanzie relative alla assegnazione dei diritti	
 edificatori, pari a € 12.123,00 (dodicimilacentoventitre virgola zero zero),	
già costituite 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 fideiussione 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 abbia provveduto tempestivamente e l'Unione lo 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 di trasferimento	
dei singoli lotti i seguenti impegni ed obblighi, che dovranno essere assunti	
da ciascun acquirente, pena il mancato rilascio del Permesso di Costruire:	
- riconoscere di essere a conoscenza di tutte le clausole della presente	
Convenzione, accettandole con i relativi effetti formali e sostanziali;	
- riconoscere di essere a conoscenza della specifica Normativa Tecnica di	
Attuazione che disciplina le costruzioni edilizie nel presente PUA;	
- 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;	
- accettare e riconoscere che il terreno è trasferito con il vincolo di	
destinazione residenziale ed attività ad essa strettamente compatibili;	
- provvedere allo sfalcio dell'erba ed alla manutenzione periodica dei lotti,	
con divieto di scaricare materiali nelle strade, anche nel corso della	
costruzione;	

	- provvedere immediatamente, a proprie 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;	
	- eseguire le recinzioni fra lotti a cavaliere 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.	
	ART. 20 - Trascrizioni spese e benefici fiscali	
	La presente Convenzione dovrà essere integralmente trascritta presso	
	l'Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara, a cura e	
	spese del Promotore, prima della comunicazione di inizio lavori relativi alla	

lottizzazione.	
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 notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al	
Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.	
******	
Atto da me ricevuto e da me personalmente letto ai comparenti, che,	
interpellati, lo approvano.	
Consta di sei fogli, debitamente regolarizzati nel bollo, dattiloscritti in	
massima parte da persona di mia fiducia e completati di mio pugno, dei	
quali occupa facciate intere ventuno e righe cinque fin qui della	
ventiduesima.	
E così pubblicato, viene sottoscritto, a norma di legge, dai comparenti e da	
me Notaio, alle ore 11,45 (undici e quarantacinque).	
F.TO LUISA CESARI	
F.TO MATTEO CANELLA	
 F.TO ALESSANDRO MISTRI NOTAIO (L.S.)	
	_

Allegra A" el Pry 39936/15531







# Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta - Ostellato - Portomaggiore Provincia di Ferrara

NR 45 del 17-10-2014 REGISTRO DELIBERE

# VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA DELL'UNIONE

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

L'anno **Duemilaquattordici** e questo di **Diciassette** del mese di **Ottobre** presso la sede legale nel Comune di Argenta in Piazza Garibaldi n. 1, a seguito di invito diramato dal Presidente, si è radunata alle ore **10:00**, la Giunta dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie costituita tra i comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore.

All'appello risultano:

Presenti

Assenti

FIORENTINI ANTONIO MINARELLI NICOLA

MARCHI ANDREA

Partecipa la dottoressa *Crivellari Rita* - **Segretario**. Presiede Antonio Fiorentini **Presidente** dell'Unione





#### LA GIUNTA DELL'UNIONE

#### 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<sup>e</sup> 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 Codifiume, Comune di Argenta, Comparto ANS2(13)+ANS3(5)(9) – 1° Stralcio, dalle sequenti 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 progretetaria di un'area sita in Loc. S.M. Codifiume di Argenta, via E. Stegani, distinta al Calasto FG. 38, mapp. n.622 parte e 708 – (Cambio proprietà da ALBACHIARA IMMOBILITARE 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. Codifiume 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  $ST_{TOT}$  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
ST <sub>PRO</sub> 1 - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (ANS2)	mq	23.300	23.300
ST <sub>RES</sub> - Superficie Territoriale del sub comparto residenziale	mq	21.000	23.022 dei lottizzanti
ST <sub>PER</sub> 3 - Superficie dell'infrastruttura in perequazione	mq**	5.000 strada di collegamento	4.008 di cui:  1.460 pista ciclabile 1.890 compensazione idraulica TOT. 3.350 dei lottizzanti  538 collegamento carrabile con area PEEP 120 collegamento con fognatura esistente TOT. 658 del Comune
ST <sub>TOT</sub> - Superficie Territoriale dell'intero comparto (=ST <sub>PRO</sub> ) 1° STRALCIO  NB: nella ST <sub>TOT</sub> sono stati considerati i mapp. 702 parte, 716 e 719 di proprietà comunale pari a mq. 658	mq	21.000 + 5.000 = 26.000	27.030 (23.022 + 4.008) di cui:
SC <sub>TOT</sub> - Capacità insediativa totale di progetto (= SC <sub>PRO</sub> )	mq	3.901	3.901
<b>SF</b> <sub>PRO</sub> - Superficie fondiaria <b>massima</b> per edilizia privata dell'intero comparto	mq	13.003	12.974
Sup non edificabile lotto 1	mq		444
P1 - Superficie minima delle aree per parcheggi pubblici	mq***	780	1.085,50
U - Superficie minima delle aree per attrezzature e spazi collettivi - VERDE	mq***	1.755	3.567
STR - Superficie della viabilità di progetto	mq	q.b.****	<b>4.951,50</b> di cui : 3.438,50 (strade) + 1.513 (marciapiedi)
$U2$ - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = $ST_{TOT}$ - ( $SF_{PRO}$ + $P1$ + U + $STR$ )	ma		
Totale opere di urbanizzazione	mq		9.604
Totale aree da cedere	mq	12.997	13.612

<sup>\*</sup> Per ANS2: UT<sub>MAX</sub>=0,30 mq/mq

<sup>\*\*</sup> L'infrastruttura da cedersi in perequazione consiste in una strada che colleghi via Minozzi con via Stegap

<sup>\*\*\*</sup> Le dotazioni sono parametrate sulla destinazione residenziale

<sup>\*\*\*\*</sup> Nel rispetto di indirizzi, direttive e prescrizioni riportati nello schema direttore e nella scheda valsa

Visti i pareri espressi dai sequenti 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;
  - **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 invaso 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 nuovo 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 mezzeria .... 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 acetto 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.I. alla Soc. ALI' IMMOBILIARE S.r.I. – Soc. Unipersonale, che risulta essere ora l'unica Ditta richiale 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**

N	Codice elaborato	Titolo elaborato	scala	Prot. n data
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 Rețe 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

	r		
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	ATC08	Rete idrica: Relazione tecnica – Stima dei lavori	6322 - 02.05.14
22/	XTC09	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. <u>non</u> sono stati formulati rilievi sugli aspetti strettamente urbanistici come da relazione istruttoria, allegato A) alla deliberazione medesima;

è stata espresso <u>PARERE POSITIVO</u> in merito alla sostenibilità ambientale del piano ai fini di cui all'art. 5 della L.R. 20/20000 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 <u>PARERE POSITIVO con rilievi</u>, 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 unanimi e palesi

#### **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**

N	Codice elaborato	Titolo elaborato	scala	Prot. n data
1	DIN01	Inquadramento territoriale, estratto di mappa catastale, PSC, POC-RUE e schema direttore		6322 - 02.05.14
2	DIN02	Rilievo planoaltimetrico	1:500	6322 - 02 65 14
3	DIN03	Planimetria di progetto sezioni e	1:1000/100	6322 - 02.05.14

		particolari	·	
4	DIN04	Piano di segnalamento	1:500	6322 - 02.05.14
5	DINO5	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	DÎN08	Planimetria Rete Gas	1:500	6322 - 02.05.14
10	DIN09	Planimetria Rete Elettrica	1:500	6322 - 02.05.14
1/1	ĎIN10	Planimetria Rete Telefonica	1:500	6322 - 02.05.14
12	DIN11.	Planimetria Rete İdrica	1:500	6322 - 02.05.14
13	DIN12	Planimetria rete Illuminazione Pubblica	1:500	6322 - 02.05.14

# **ELABORATI AMMINISTRATIVI**

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	

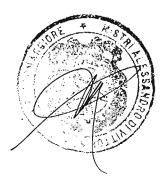
31	•	Domanda di approvazione PUA con valenza di PdC	15820 - 03.07.13
32		Fascicolo dell'intervento	3131 - 03.03.14
33		Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà	3131 - 03.03.14
34		Asseverazione	3131 - 03.03.14
35		Schema di CONVENZIONE	8557 - 18.06.14



- 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 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.





# COMUNE DI ARGENTA

Provincia di Ferrara Piazza Garibaldi 1 - 44011 Argenta

SETTORE OO.PP. PATRIMONIO - SERVIZIO OO.PP.

Argenta lì 26.06.2014

Al Capo Servizio Amm.vo Urbanistica Unione Valli e Delizie - Sede -

obootto:

Piano urbanistico attuativo (P.U.A.) con valenza di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria di un'area a destinazione residenziale in Santa Maria Codifiume (FE) da realizzarsi dalla ditta ALI' IMMOBILIARE s.r.l.

Parere del Settore Urbanistica Servizio OO.PP.

Visto il progetto aggiornato al 25.03.2014, presentato all'Unione Valli e Delizie Argenta-Ostellato-Portomaggiore il 02.05.2014 redatto da UTECO Associati Studio Tecnico con sede in via Gulinelli 11 – 44122 Ferrara per conto delle proprietà ALI' IMMOBILIARE s.r.l. con sede in via Olanda 2 – Padova, composto da 22 elaborati dattiloscritti e 13 elaborati grafici.

Si esprime il <u>parere favorevole</u> per quanto di competenza con le seguenti prescrizioni:

#### Opere stradali

- 1. Pur essendo stata adeguatamente calcolata si richiede per la massicciata stradale l'effettuazione di n. 3 prove di carico di piastra da effettuarsi a compattazione ultimata e prima della stesura del conglomerato bituminoso bynder. Il valore di deformazione non dovrà essere inferiore a quanto stabilito dalle norme C.N.R. n. 146 del 14.12.1992 per sottofondazioni, fondazioni per strade a traffico pesante (P). Dette prove dovranno essere effettuate, su precise indicazioni del Comune di Argenta, da laboratorio autorizzato e dovranno essere acquisite nel collaudo finale.
- 2. L'eventuale utilizzo d'inerte riciclato in parziale sostituzione del misto granulare stabilizzato, dovrà essere certificato con analisi chimica sul campione di rifiuto redatta da laboratorio autorizzato, che ne attesti la non pericolosità e l'idoneità per l'utilizzo per sottofondi stradali come D.M. 05.02.1998 e successivo D.M. 186 del 05.04.2006. Contestualmente l'esecutore dovrà acquisire le necessarie autorizzazioni.
- 3. Vista l'estensione dell'urbanizzazione e considerato i tempi relativamente lunghi degli interventi edificatori, si richiede che il tappeto d'usura stradale in conglomerato bituminoso da mm. 0/8 venga realizzato non prima di 2 anni dall'effettuazione del bynder.
- 4. Per questioni pratiche-gestionali si richiede di realizzare le previste fondazioni delle recinzioni ad una quota di cm. + 10 rispetto al piano carrabile dei marciapiedi e non a pari quota come indicato in progetto.
- 5. Si richiede di pavimentare i parcheggi utilizzando lo stesso "pacchetto" stradale e la stessa finitura in conglomerato bituminoso da mm. 0/8 in quanto l'utilizzo dell'autobloccante per le aree di soste comporta il posizionamento di un cordolo stradale separatore da cm. 8/10\*25 che l'esperienza ha dimostrato essere inadatto in quanto facilmente sberciabile dal transito degli autoveicoli.

#### Fognatura reti acque bianche

Senza voler scavalcare le competenze ed il parere di HERA si richiede:



# COMUNE DI ARGENTA

Provincia di Ferrara Piazza Garibaldi 1 - 44011 Argenta

#### SETTORE OO.PP. PATRIMONIO - SERVIZIO OO.PP.

- Che i pozzetti con dimensioni interne superiori a cm. 60\*60 siano del tipo con spessore maggiorato della cartella (in commercio identificati come STRONG"), ma sempre con botola in ghisa D400.
- 2. The tutti i pozzetti in strada siano ispezionabili, pertanto si richiede, se possibile, di sostituire quelli del tipo cieco attualmente previsti in progetto con altri del tipo ispezionabile.
- 3. Le caditoie stradali non dovranno essere con la sifonatura tipo "Veggetti" ma con sifonatura effettuata con un tubo in pvc curvo a 90° da innestarsi nella tubazione in uscita.
- 4. All'atto del collaudo il lottizzante dovrà fornire tutta la certificazione relativa alle tubazioni adottate.

## Foquatura reti acque civili

- 1. Si ritiene inutile, in questa prima fase, la realizzazione della dorsale collocata a lato della pista ciclopedonale che partendo dalla curva della nuova lottizzazione raggiunge la via Nerina Minozzi in quanto prematura, vincolante e forse anche controproducente per i futuri ampliamenti/completamenti della lottizzazione. Pertanto se ne richiede l'eliminazione.
- 2. Si richiede che i pozzetti con dimensioni interne superiori a cm. 60\*60 siano del tipo con spessore maggiorato della cartella (in commercio identificati come STRONG"), ma sempre con botola in ghisa D400.
- 3. Le botole ispezionabili di chiusura dei pozzetti dovranno essere del tipo a sigillatura e tenuta di odori (tipo MCP modello Millenium qualityCast o similare di altre marche))

# Acquedotto

1. All'atto del collaudo il lottizzante dovrà fornire tutta le certificazioni relative alle tubazioni adottate, nonchè della prova di pressione della condotta.

# Illuminazione pubblica

- In considerazione dei numerosi nuovi punti luce e non disponendo dei dati di assorbimento di potenza del nuovo impianto si richiede di inserire nel contratto una specifica precisazione che preveda gli eventuali aumenti di potenza della rete di illuminazione pubblica esistente in zona, con oneri a totale carico del lottizzante.
- 2. In considerazione dell'elevato interasse fra i punti luce ed al fine di evitare coni d'ombra si richiede di verificare la possibilità dell'utilizzo di specifici vetri prismatici ad effetto "grand'angolo".
- 3. All'atto del collaudo il lottizzante dovrà fornire tutta le certificazione relativa ai pali ed i corpi illuminanti, nonché della dichiarazione di conformità per gli impianti elettrici e di corretta posa dei pali.

#### Rete gas

2. All'atto del collaudo il lottizzante dovrà fornire tutta le certificazioni relative alle tubazioni adottate, nonchè della prova di pressione della condotta.

## Rete elettrica

1. Si richiede di collegare la prevista nuova rete di B.T. con quella esistente a servizio dell'attigue comparto PEEP al fine di evitare interventi edili-stradali conseguenti a possibili problematiche future di interconnessione linee alimentazione.



#### COMUNE DI ARGENTA

Provincia di Ferrara Piazza Garibaldi 1 - 44011 Argenta

SETTORE OO.PP. PATRIMONIO - SERVIZIO OO.PP.

#### Rete telefonica

1. Nulla da segnalare

# Opere a verde e di florovivaisma

- 1. Riconfermando quanto già indicato nella specifica voce di elenco prezzi, si ribadisce che il 🖟 eriodo di garanzia e manutenzione delle piante, a carico del lottizzante, dovrà avere la durata di 3 anni a decorrere dal collaudo parziale. Tale nota avrà valenza anche per le piante oggetto di una prima sostituzione.
- -2. Sempre per un periodo di 3 anni il lottizzante avrà cura ed onere di provvedere alla manutenzione e sfalci (in numero non inferiore di 4/anno) di tutte le aree a verde realizzate all'interno della lottizzazione.

## Opere di arredo urbano

 Tutte le attrezzature installate (con particolare riguardo a giochi per bambini) dovranno essere fornite di certificato di omologazione e garanzia del produttore e dichiarazione di corretta posa da parte dell'installatore.

#### <u>Viabilità stradale e pedonale</u>

1. Nulla da segnalare eccetto qualche modesto aspetto di dettaglio che viene demandata alla fase esecutiva.

# Prescrizioni di carattere generale

- Per tutto il periodo dei lavori, l'unico accesso all'area di cantiere dovrà essere quello su via Fascinata e ciò al fine di eliminare eventuali conflitti fra la viabilità ordinaria (via Verga, Alessandri ecc. ecc.) e la viabilità dei mezzi d'opera operanti a servizio della lottizzazione.
- 2. Per lo stesso motivo indicato nel punto precedente il percorso degli autocarri a servizio del cantiere dovrà essere il sequente: S.P. Zenzalino, via Fascinata.
- 3. Al termine dei lavori e prima del collaudo finale il lottizzante dovrà acquisire il necessario precollaudo scritto da parte degli enti o società gestori dei servizi.
- 4. Si richiede impegno formale del lottizzante o subentrante, di provvedere a proprio totale onere e carico alle nuove e/o modifiche di passi carrai a servizio dei lotti, stalli di sosta, stalli di sosta per categorie protette, anche a collaudo avvenuto e nel pieno rispetto della vigente normativa con particolare riguardo al Nuovo Codice della Strada.

#### Considerazioni di carattere generale

1. In considerazione dell'ubicazione della lottizzazione e delle guote delle esistenti reti di fognature per sole acque bianche si consiglia di vietare la costruzione di seminterrati con reti di scarico allacciate per gravità alle reti fognanti e ciò al fine di scongiurare il più possibile il fenomeno degli allagamenti conseguenti alle intense piogge soprattutto del periodo estivo.

Distinti saluti.

Settore Urbanistica - Servizio 00

Bagè geom. Marco



**ALLEGATO "B"** 

# **ALLEGATO C**

Prot. n.

Ferrara lì,

Spett.le Dirigente del Settore Pianificazione

Territoriale

Provincia di Ferrara Arch. Massimo Mastella C.so Isonzo, 105/a 44121 Ferrara

E p.c. Resp. P.O. Sviluppo Sostenibile Provincia di Ferrara

Dott.ssa Gabriella Dugoni C.so Isonzo, 105/a

44121 Ferrara

Oggetto:

COMUNE DI ARGENTA— Piano Urbanistico Attuativo "FONDO BENEDETTINI" di cui al POC approvato con DCC n.62 del 24/10/2011 — Comparto ANS2(13) + ANS3(5) in località Santa Maria Codifiume, Via Stegani — Ditta proponente: Soc:Alì Immobiliare s.r.l. - Parere di cui all'art.5 L.R. 19/08 (ex art.37 L.R.31/02 e s.m.)

In riferimento alla richiesta di parere pervenuta a questo Ufficio in data 17/07/2014, acquisita con Prot. n. 50089 e dopo aver preso visione della relativa documentazione, si esprimono le considerazioni di seguito riportate.

L'intervento prevede la realizzazione di una lottizzazione residenziale nell'area individuata nel PSC di Argenta come ANS2(13).

La relazione geologica, presentata a corredo dell'istanza di parere, è stata redatta dal Dott. Geol. Raffaele Brunaldi secondo quando previsto dal DM 14.01.2008 e dall'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 112/2007.

Le indagini eseguite hanno permesso di classificare i terreni di fondazione come appartenenti alla categoria di suolo C "Depositi di sabbie o ghiaie mediamente addensate o argille di media consistenza, con

e-mail provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it
http://www.provincia.fe.it/ - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386







spessori variabili da diverse decine fino a centinaia di metri, caratterizzati da valori di V<sub>s30</sub> compresi tra 180 m/s e 360 m/s".

Dai risultati delle elaborazioni delle prove geognostiche effettuate nell'area emerge inoltre la prevalenza di terreni coesivi con alcune intercalazioni sabbiose che non hanno comunque spessore e granulometria tale da poter generare fenomeni di liquefazione.

Per quanto riguarda i terreni coesivi, è stata esclusa la possibilità che si verifichino cedimenti post sismici in quanto l'IP di tali terreni è risultato essere pari al 25% (secondo il DAL n.112/98, se <30% viene escluso tale effetto di sito).

Il geologo ha infine effettuato la risposta sismica locale per definire le frequenze di risonanza del terreno (risultata essere tra 0,8 e 1 Hz), i fattori di amplificazione (accelerazione di picco pari a 0,16g) e gli spettri di risposta elastici nel sito in esame.

Per quanto riguarda proprio gli spettri di progetto, si evidenzia che la classe d'uso  $(C_u)$  utilizzata, pari a 1, non risulta idonea per la tipologia dell'intervento in progetto e pertanto in fase di progettazione esecutiva si consiglia di rideterminare gli spettri di cui sopra, considerando una  $C_u = 2$  ed inoltre, in considerazione delle variazioni litologiche laterali riscontrate dovranno essere eseguite ulteriori indagini al fine di definire il modello geologico specifico per i costruendi edifici, ai sensi della normativa vigente.

In tema di rischio idraulico, l'area non risulta essere stata interessata da allagamenti nel passato, ma viene rilevato che in questa zona che è limitrofa al fiume Reno, la falda freatica subisce escursioni anche superiori ai due metri; per tale motivo si ritiene che in fase di progettazione venga tenuto in debito conto tale aspetto e che le soluzioni adottate siano preventivamente condivise con gli il Consorzio di Bonifica competente e gli Enti gestori delle reti idriche.

In base a quanto sopra esplicitato, con la presente si esprime PARERE POSITIVO, per quanto di competenza, sul Piano Urbanistico Attuativo in oggetto.

Si trasmette il presente parere ai fini del rilascio "nell'ambito delle riserve o degli atti di assenso comunque denominati, resi dalla Provincia nel corso del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico", ai sensi della normativa vigente.

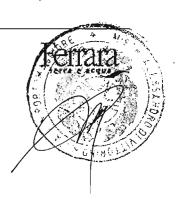
Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono Distinti Saluti.

La Resp. PO Difesa del Suolo e Protezione Civile Dott.ssa Geol. Alceste Zecchi

e-mail provincia:ferrara@cert.provincia.fe.it
http://www.provincia.fe.it/ - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386







/workarea/workflow/engine/temp\_pdf/Lettera\_11126564.doc

e-mail provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it http://www.provincia.fe.it/ - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386







ALLEGATO C

# 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	duem	ila	(20),	11	giorno	·		_ (_	)	del	mese	di		nel	mio
studio	sito	in	***************************************	cn.		avant	ia	me	Dr.					Notaio	in
, ,		ed	iscritto	nel	Ruolo	del	Coll	egi	0 1	lotar	ile (	del	Dist	retto	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 nº 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 nº 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 delle settore,

- 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 nº 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 1º 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 nº 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,

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 plano 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

# ART. 3 - Accordo di pianificazione

## 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 <u>art.11</u>, 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 mappe hi 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;

- 1) 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 ela

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, apportunamente 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 intégrazioni 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 apportare 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;

rcollaudi delle reti infrastrutturali redatti a cura degli enti gestori;

turte la 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 describbe

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 Ul.

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	Ιa	rea	lliz	zazio	one	delle	oper	e di	i ur	bani	zzaz	ione	e, v	alut.	ate	com	pless	ivam	iente	: in
€.		********	••••	(		)	come	da	co	mput	n 0:	netr	ico	est	imat	ivo	all	.egat	o a	ılla
pre	sent	:e (	Conv	enzio	one,	medi	ante	pol	izza	di	Ass:	icur	azio	one/E	Banca	aria	n.	************	*********	del
•••••	•••••	. ri	.las	ciata	a da			in o	lata			a g	gara	nzia	del	la p	piena	ese	cuzi	.one
dei	lav	zori	e	loro	man	utenz	ione										•			

Contestualmente alla presentazione delle garanzie relative al PUA verranno svincolate le garanzie relative alla assegnazione dei diritti edificatori, pari a Euro 12.123,00 (dodicimilacentoventitrè/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 del avori in sostituzione del Promotore, a spese del medesimo, rivalendosi nelimodi

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).

(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.

L'onere relativo alla quota delle opere di urbanizzazione secondaria U2

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:

aviriconoscere di essere a conoscenza di tutte le clausole della presente di 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 gienico- 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 gnecie mont riserva, ove occorra, di farne domanda nelle sedi competenti.







# 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" - 1º 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).

Unione dei Comuni Valli e Delizie - Piazza Umberto I, n. 5 - 44015 Portomaggiore Provincia Ferrara - Regione Emilia Romagna - Italy Codice fiscale: 93084390389 P.E.C.: protocollo@pec.unionevalliedelizie.fe.it









# 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" - 1º Stralcio- Santa Maria Codifiume, Comparto ANS2(13)+ANS3(5)(9) - Ditta Ali' Immobiliare srl. 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, 17-10-2014

Il Dirigente del Settore Finanze

Travasoni Dott.ssa Patrizia

Documento firmato digitalmente al 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 del Comuni Valli e Delizie

VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA

ALI' IMMOBILIARE s.r.l.

Il giorno ventidue ottobres duemilaquattordici alle ore 18,00 presso la sede sociale della società in Via Olanda n.2 Padova, si è riunito il Consiglio di Amministrazione per discutere e deliberare sul seguente ordine del giorno

1. ampliamento delega di poteri al Consigliere delegato Canella Matteo;

Assume la presidenza il Sig. Francesco Canella il quale, dichiarata aperta la seduta e constatata la presenza, oltre a sè medesimo, dei Consiglieri Giovanni Canella, Matteo Canella, Giuliano Canella e Marco Canella, dichiara validamente costituita la riunione e chiama a fungere da segretario il Sig. Canella Matteo.

Il Presidente chiede se tutti i presenti si ritengano sufficientemente informati sull'argomento all'ordine del giorno e se siano d'accordo di procedere alla discussione dello stesso.-

Avendo tutti gli intervenuti risposto affermativamente il Presidente, passando a trattare l'argomento in discussione, evidenzia la necessità di ampliare la delega di poteri al consigliere delegato Canella Matteo.

Il consiglio di amministrazione, con l'astensione del consigliere delegato Canella Matteo e col voto favorevole di tutti gli altri consiglieri, all'unanimità, delibera di aggiungere alla delega a tempo indeterminato conferita in data 10/01/2007 al Consigliere Matteo Canella, nato a Padova il 25/02/1973 e residente ad Abano (Pd) Via Pietro Longhi N. 8 Codice fiscale CNLMTT73B25G224U disgiuntamente dagli altri amministratori delegati, i seguenti poteri:

- Sottoscrivere con tutti i Comuni , Provincie e Regioni d' Italia le convenzioni urbanistiche, gli accordi pubblici - privati , accordi di pianificazione, accordi di programma , atti d'obbligo unilaterali nonché cessione di aree e asservimento di aree ad uso pubblico;
- Di conferire al Consigliere delegato Canella Matteo, tutti i poteri nessuno escluso od eccettuato e senza che allo stesso possa essere eccepita carenza alcuna per sottoscrivere i suddetti atti, incassare, pagare e rilasciare quietanze e sottoscrivere tutto il necessario per portare a compimento gli atti di cui sopra.

Null'altro essendovi da deliberare la riunione viene chiusa alle ore 18.55.-

alle

IL PRESIDENTE

(Francesco Canella)

IL SEGRETARIO

Libro Verbale del Consiglio di Amministrazione

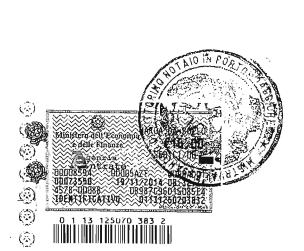
\*\*\*\*\*

Certifico io sottoscritto Dr. ALESSANDRO MISTRI Notaio in Portomaggiore ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Ferrara che la presente copia formata da n. 1 (uno) foglio è conforme all'originale esistente alla pagina 168/2007 del Verbale del Consiglio di Amministrazione della Società "ALI' IMMOBILIARE S.R.L.- SOCIETA' UNIPERSONALE", con sede in Padova (PD), Via Olanda n. 2, numero d'iscrizione al Registro Imprese di Padova e Codice Fiscale 04159050287.

Libro vidimato, numerato e bollato e regolarmente tenuto a norma di legge.

Con menzione che le parti omesse non contravvengono a quelle qui rese conformi.

Portomaggiore, 28 (ventotto) novembre 2014 (duemilaquattordici).



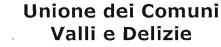
Alleforo "c" al Vry.
39936

15531









Argenta - Ostellato - Portomaggiore Provincia di Ferrara

Prot.n.15318/14

Certificato di destinazione urbanistica
(Art. 12 L.R. n° 23 del 21.10.2004)

Il Dirigente

4575-00088 385618838590f 1054716147100 01121654897 0 1 12 166489 758 3

Unistero dell'EconomiaRCA

Vista l'istanza presentata in data 23.10.2014 al Prot.15071 dall' Arch. Pietro Pigozzi, tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica degli immobili distinti al C.T. del Comune di Argenta come segue:

foglio 38 mappali 625 - 627 - 208 - 251 - 622 - 708 - 716 - 719 - 702

visti gli atti d'ufficio;

## Certifica

- > che il Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato Delibera di C.C. nº 89 del 05/10/2009, classifica gli immobili come segue:
  - foglio 38 mappali 702 719 716

Territorio urbanizzato – AUC – Porzioni degli ambiti consolidati in corso di completamento sulla base di PUA vigenti prevalentemente attuati - disciplinato dalle NTA del PSC all' art. 5.2

foglio 38 mappali 208 - 251 - 622 (parte) - 708 (parte) - 627 (parte)

Territorio urbanizzabile – ANS2(13) - Ambiti per potenziali nuovi insediamenti - disciplinato dalle NTA del PSC all' art. 5.5

foglio 38 mappali 622 (parte) - 708 (parte)

Territorio urbanizzabile ANS3(5) - Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani da non destinare all'edificazione - disciplinato dalle NTA del PSC all' art. 5.5

foglio 38 mappali 627 (parte) - 625

Territorio urbanizzabile ANS3(9) - Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani da non destinare all'edificazione - disciplinato dalle NTA del PSC all' art. 5.5

foglio 38 mappali 708 (parte)

Territorio urbanizzato – AR(7) – Ambiti da riqualificare - disciplinato dalle NTA del PSC all' art. 5.3

- che il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con Delibera di C.C. nº 90 del 05/10/2009 ed s.m.i, classifica gli immobili come segue:
  - **foglio 38** mappali 702 719

Territorio urbanizzato - V - Zone per verde pubblico - disciplinato dal RUE - Titolo II.I, ART.II.2

foglio 38 mappali 716

Territorio urbanizzato - Sede stradale - disciplinato dal RUE - Titolo II.II

foglio 38 mappali 208 - 251 - 622 (parte) - 708 (parte) - 627 (parte)

Territorio urbanizzabile - ANS2(13) - Ambiti per potenziali nuovi insediamenti - disciplinato dal RUE - Titolo III.IV, ART.III.13

foglio 38 mappali 622 (parte) - 708 (parte)

Territorio urbanizzabile ANS3(5) - Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani da non destinare all'edificazione - disciplinato dal RUE - Titolo III.IV, ART.III.13

foglio 38 mappali 627 (parte) - 625

Territorio urbanizzabile ANS3(9) - Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani da non destinare all'edificazione - disciplinato dal RUE - Titolo III.IV, ART.III.13

foglio 38 mappali 708 (parte)

Territorio urbanizzato - AR-R(7) - Ambiti da riqualificare - disciplinato dal RUE - Titolo III.IV, ART.III.12

- > che il <u>Piano Operativo Comunale</u> (POC) \* cartografia POC/RUE, approvato con Delibera di C.C. nº 62 del 24/10/2011, classifica gli immobili come segue:
  - foglio 38 mappali 702 719

Territorio urbanizzato - V - Zone per verde pubblico - disciplinato dal RUE - Titolo XI

foglio 38 mappali 716

Territorio urbanizzato - Sede stradale - disciplinato dal RUE - Titolo VIII

foglio 38 mappali 208 - 251 - 622 (parte) - 708 (parte) - 627 (parte)

Territorio urbanizzabile - ANS2(13) - Ambiti per potenziali nuovi insediamenti

foglio 38 mappali 622 (parte) - 708 (parte)

Territorio urbanizzabile ANS3(5) - Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani da non destinare all'edificazione

foglio 38 mappali 627 (parte) - 625

Territorio urbanizzabile ANS3(9) - Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani da non destinare all'edificazione

foglio 38 mappali 708 (parte)

Territorio urbanizzato – AR-R(7) – Ambiti da riqualificare - disciplinato dal POC al Titolo V, Art. 5.3

Si precisa che i mappali 208 - 625 - 627 - 708 (parte) - 622 - 251 - 702 - 719 sono interessati dalla Scheda progetto ANS2(13)+ANS3(5)(9)

che gli immobili sono soggetti ai seguenti vincoli e tutele:

foglio 38 mappali 627 (parte) - 625

Aree soggette a vincolo paesaggistico - Torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per m.150 (art.142, lettera c), D.Lgs 42/2004) - art. 2.16 del PSC - Titolo I.VI del RUE - Titolo XIV del POC)

foglio 38 mappali 627 (parte) - 625 - 708 (parte) - 622 (parte)

tutele relative alla vulnerabilità e alla sicurezza del territorio - Fascia di pertinenza fluviale (PSAI Reno) (art. 2.22 del PSC - Titolo I.VI del RUE - Titolo XIV del POC)

foglio 38 mappali 627 (parte) - 625 - 708 (parte)

tutele ambientali e paesaggistiche - Zone di tutela dei corsi d'acqua (art. 2.3 del PSC - Titolo I.VI del RUE - Titolo XIV del POC)

foglio 38 mappali 627 (parte) - 625 (parte)

tutele relative alla vulnerabilità e alla sicurezza del territorio – Fascia di rispetto stradale, art 3.8 del PSC - Titolo II.II, ART.II.17 del RUE - Titolo VIII del POC)

Sede Legale Piazza Umberto I, n. 5 - 44015 Portomaggiore (FE) Codice fiscale: 93084390389

www.unionevalliedelizie.fe.it - P.E.C.: protocollo@pec.unionevalliedelizie.fé.

foglio 38 mappali 627 (parte) - 708 (parte)

vincolato in quanto ricadenti in fascia di rispetto delle reti tecnologiche - Elettrodotti a media tensione (art. 3.8 del PSC - art. II.18 del RUE - art. 10.1 del POC). Si precisa che il mappal 627 è attraversato in parte dalla linea stessa

foglio 38 mappali 622 (parte)

vincolato in quanto interessato da - Elettrodotti a media tensione e due cabine elettriche (art. 3.8 del PSC - art. II.18 del RUE - art. 10.1 del POC)

foglio 38 mappali 625 - 627 - 208 - 251 - 622 (parte) - 708 - 716 - 719 - 702

tutele relative alla vulnerabilità e alla sicurezza del territorio – Aree di danno di impianto a rischio di incidente rilevante (elevata letalità e inizio letalità) (art. 2.23 del PSC – Titolo I.VI del RUE – Titolo VI, Art.6.6 del POC). Si precisa che tale area è stata riperimetrata nella cartografia di POC/RUE approvata e che i mappali non sono più compresi nell'area sopraccitata

Si precisa che i mappali 627 - 625 e 708 sono in parte prospicienti ad un tratto di strada classificata come viabilità secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale dalla cartografia di PSC disciplinato dalle NTA del PSC agli artt. 3.5, 3.6, 3.7, 3.8

Il mappale 622 è in parte prospicienti ad un tratto di strada classificato come Viabilità storica (art. 2.11 del PSC - Titolo I.VI del RUE - Titolo XIV del POC)

Il presente certificato viene rilasciato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 della L.R. nº 23 del 21.10.2004.

Avverso al presente provvedimento amministrativo è ammesso ricorso nei modi di legge contro l'atto stesso alternativamente al Tribunale Amministrativo Regionale dell'Emilia Romagna o al Capo dello Stato rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni dal ricevimento del presente atto.

Si rilascia in carta resa legale per gli usi consentiti dalla Legge.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40 DPR 445/2000 così come modificato dall' art. 15 comma 1 lettera a) punto 02 della L. 183/2011

Programmazion

Argenta, Lì 27.10.2014

N.M.

Dirigente del Settore Tecnico Ing. Luisa Cesari Copia autentica conforme al suo originale dei miei atti della tamento firmato a norma di legge che si rilascia alla parte, par gli usi di legge.

Portomaggiore, 19 novembre 2015\_

