

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AD UN LOTTO EDIFICABILE SITO IN VIA SAMMARTINA**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, tra:

- la soc. COBU S.r.l., cod. fisc. 01757550387, avente sede a Ferrara in via Montebello 26, in persona del legale rappresentante in carica ing. Fabio Bulgarelli, proprietaria dell'area censita al NCT di Ferrara al foglio 251 mapp. 447, 672, 761, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "la Proprietà", da una parte;
- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Settore Attività interfunzionali \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ dall'altra;

**PREMESSO:**

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- che l'art. 11 della citata L. 241/1990 prevede che gli enti locali possano concludere accordi con soggetti privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti amministrativi;

**PRECISATO:**

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 32137 del 09/07/2012 è stato adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il quale classifica l'area sopra indicata come "area con modesto incremento della densità esistente" facente parte di "insediamento prevalentemente residenziale", con un allineamento stradale di progetto pari a quello dei confinanti edifici storici;
- che detta classifica ne limita fortemente l'utilizzo edificatorio;
- che l'area, come quelle adiacenti, non è collettata alla pubblica fognatura;
- che la Proprietà ha presentato, entro i termini previsti dall'avviso pubblico, osservazione al RUE adottato, registrata a prot. spec. n. 25, integrandola con successiva nota in data 23/10/2012, PG 77719, chiedendo la riclassificazione dell'area come "area a bassa densità", nonché la soppressione del previsto allineamento stradale di progetto, offrendosi di realizzare a propria cura e spese la condotta fognaria pubblica fino all'allacciamento al collettore pubblico esistente nei pressi dell'intersezione fra via Sammartina e via della Falce;

**CONSIDERATO:**

- che l'intervento proposto dalla Proprietà risulta conforme al vigente PSC;
- che la Proprietà si fa carico della risoluzione di una criticità ambientale, con la realizzazione della pubblica fognatura al servizio dell'insediamento esistente in via Sammartina, nel tratto fra l'intersezione con via della Falce e l'area di proprietà;

**RICORDATO** inoltre:

- che si sono svolti n° \_\_\_\_\_ incontri negoziali con la proprietà, come risulta dai verbali redatti e approvati (allegati al presente accordo sub 1), per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo;
- che con delibera della Giunta Comunale PG \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il presente accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione;

**COBU srl**  
 Via Montebello, 26 - 44121 Ferrara  
 Tel 0532/1821734 Fax 0532/1821742  
 P.IVA C.F. CCIAA 01757550387

- che il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'accoglimento dell'osservazione presentata dalla Proprietà ed al suo recepimento all'interno del RUE in sede di approvazione del medesimo.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO.**

1. Il presente accordo ha ad oggetto il recepimento parziale nel RUE del Comune di Ferrara dell'osservazione n. 25 presentata dalla Proprietà.

#### **ART. 2 - IMPEGNI DELLA PROPRIETA'**

1. La Proprietà, così come individuata nella premessa del presente accordo, SI IMPEGNA:

- a presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Ferrara, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del RUE, il progetto esecutivo della condotta fognaria pubblica relativa al tratto compreso fra l'area di proprietà in premessa indicata ed il collettore esistente nei pressi dell'intersezione fra via Sammartina e via della Falce, in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi. - nel rispetto delle prescrizioni e delle modalità che verranno impartite dai competenti Uffici comunali e dal soggetto gestore della pubblica rete di fognatura; detta condotta fognaria dovrà essere progettata in modo da poter ricevere, oltre ai reflui della Proprietà, anche quelli provenienti dalle abitazioni esistenti in via Sammartina nel tratto compreso fra la via della Falce e l'area oggetto del presente accordo; la DIA relativa agli edifici da realizzare sull'area di proprietà non potrà essere presentata al SUE prima della sottoscrizione dell'accordo definitivo di cui al successivo art. 4 e del rilascio, da parte del Comune, del permesso di costruire relativo alla suddetta condotta fognaria;
- a realizzare a propria cura e spese la suddetta opera pubblica, mediante appalto da effettuarsi secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi., iniziandone i lavori entro mesi dodici dall'approvazione del relativo progetto e consegnandola ultimata e collaudata al Comune entro mesi dodici dall'inizio lavori;
- a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo;

e infine:

- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le sanzioni previste al successivo art. 5 del presente Accordo.

#### **ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA**

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- a riclassificare l'area individuata con perimetro verde nella planimetria allegata sub "A" al presente accordo come "area a bassa densità" ed a sopprimere il previsto allineamento stradale di progetto nella proposta di RUE da approvare;
- a sottoporre il presente accordo e la proposta di RUE al Consiglio Comunale per la loro eventuale approvazione.

#### **ART. 4 – ACCORDO DEFINITIVO**

1. Successivamente all'approvazione del RUE e prima del rilascio del permesso di costruire relativo alla condotta fognaria di cui al precedente art. 2 e della presentazione della DIA relativa agli edifici da realizzare sull'area di proprietà, verrà sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 del RUE,

**COBU srl**  
Via Montebello, 26 - 44121 Ferrara  
Tel 0532/1821734 Fax 0532/1821742  
P.IVA C.F. CCIAA 01757550387



col quale verranno disciplinate le modalità di esecuzione delle opere relative alla condotta fognaria medesima.

2. L'accordo di cui al comma precedente sarà assistito da fideiussione bancaria o assicurativa a copertura del costo complessivo delle opere medesime, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari.

3. Il Comune sarà autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione suddetta, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del successivo art. 5.

4. In caso di escussione, il pagamento delle somme dovrà essere effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.

5. Le fideiussioni relative alle opere pubbliche saranno restituite a seguito del positivo finale collaudo delle medesime, mentre quelle relative agli espropri saranno restituite a seguito del versamento degli importi relativi.

#### **ART. 5 - INADEMPIENZE DELLA PROPRIETA' – SANZIONI - CONSEGUENZE**

1. Qualora la Proprietà non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare nel caso di mancato rispetto dei termini di presentazione del progetto esecutivo della condotta fognaria di cui al precedente art. 2, nonché nel caso di mancata sottoscrizione nei termini dell'accordo definitivo di cui all'articolo precedente, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente alla redazione del progetto, nonché di variare il RUE per ripristinare le previsioni dello strumento adottato, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

2. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (ove verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), la Proprietà sarà in ogni caso assoggettata al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento al mancato rispetto della tempistica per la presentazione del progetto esecutivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura della Proprietà secondo quanto previsto al precedente art. 2.

3. Le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 30 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 60 euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 90 euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese.

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dal Comune.

Le suddette penali non sono dovute qualora il ritardo sia connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili alla Proprietà e debitamente comprovate.

4. Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo, a fronte della perdurante inerzia della Proprietà; valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione delle garanzie fideiussorie prestate dalla Proprietà e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

5. Il Comune si riserva in ogni caso di inadempienze della Proprietà altresì la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

6. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) della Proprietà, la Proprietà resterà in ogni caso direttamente responsabile e vincolata.

#### **ART. 6 - ADEMPIMENTI FISCALI**

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

**COBU srl**  
Via Montebello, 26 - 44121 Ferrara  
Tel 0532/1821734 Fax 0532/1821742  
P.IVA C.F. CCIAA 01757550387

**ART. 7 - RICHIAMI NORMATIVI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

**ART. 8 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale.

\* \* \* \* \*

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate \_\_\_\_\_ e parte della \_\_\_\_\_ che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

Per il Comune di Ferrara

(.....)

la Proprietà:

per la soc. COBU S.r.l. il legale rappresentante in carica ing. Fabio Bulgarelli

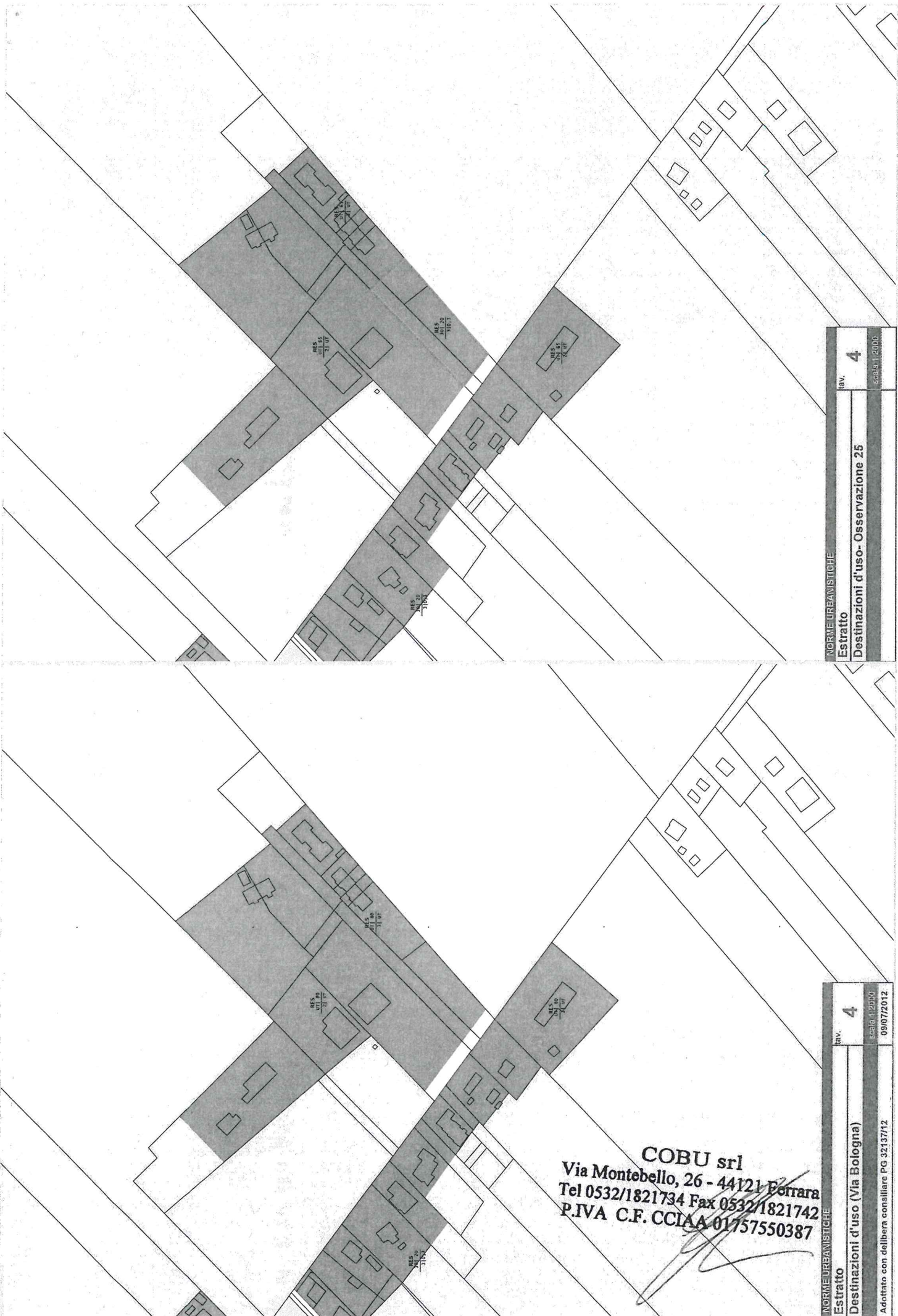
**COBU srl**

**Via Montebello, 26 - 44121 Ferrara**

**Tel 0532/1821734 Fax 0532/1821742**

**P.IVA C.F. CCIAA 01757550387**





NORME URBANISTICHE  
Estratto  
Destinazioni d'uso- Osservazione 25  
lav. 4  
scala 1:2000

NORME URBANISTICHE  
Estratto  
Destinazioni d'uso (Via Bologna)  
Adottato con delibera consiliare PG 32137/12  
REV. 4  
scala 1:2000  
09/07/2012

**COBU srl**  
Via Montebello, 26 - 44121 Ferrara  
Tel 0532/1821734 Fax 0532/1821742  
P.IVA C.F. CCIAA 01757550387