

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO: "VILLA MAGNONI TROTTI"

L'anno 2014, il giorno 31 del mese di marzo, tra:

- la Fondazione Magnoni Trotti avente sede a Ferrara in via Cairoli 13, rappresentata dal dott. Puglioli Piero, cod. fisc. n. PGLPRI46H17A944Y, nato a Bologna il 17/06/1946 e domiciliato per la carica presso la sede della Fondazione Magnoni Trotti a Ferrara Via Cairoli 13, quale Presidente e legale rappresentante in carica, proprietaria della Villa Magnoni con annessi e parco storico, corte colonica esistente e area urbanizzabile collocata tra le due, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 264 mappali 2-3-31-50 parte,

- l'Università degli Studi di Ferrara con sede in Ferrara, via Savonarola n. 9-11, codice fiscale 80007370382, rappresentata dal prof. Nappi Pasquale, nato a Sassari il 22 maggio 1960, domiciliato per la carica presso la sede dell'Università, nella sua qualità di Rettore e legale rappresentante, nominato con Decreto Ministeriale di prot. 362 del 12/07/2010, in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione in data 27/03/14;

d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione "**Soggetti attuatori**", da una parte;

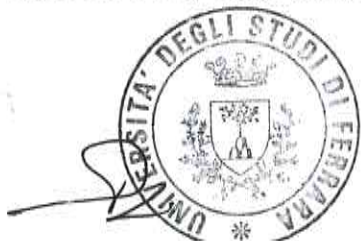
- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Settore Attività interfunzionali ing. Fulvio Rotti nato a Canaro (RO) il 16/11/1946 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. P.G. 6433 del 10/02/2014, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Comune**", 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);

PRECISATO:

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;
- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano direttive per la formazione dei POC;
- che in data 07/06/2013, è stato sottoscritto, fra i Soggetti attuatori e il Comune, un accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. ai fini dell'inserimento dei suddetti immobili nel 1° POC in corso di formazione;
- che, in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il 1° POC, comprensivo del comparto attuativo "18ANS01 - Villa Magnoni Trotti", costituito dai suddetti immobili;
- che il POC adottato è stato depositato dal 20/11/2013 al 19/01/2014 ai fini della formulazione delle osservazioni e trasmesso alla Provincia per la formulazione delle riserve e l'espressione dei pareri di competenza, nonché agli Enti competenti in materia ambientale per l'espressione dei relativi pareri e atti di assenso;
- che l'art. 4 del citato accordo preliminare prevede che, successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti e alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, venga sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990,



Handwritten signature in blue ink.



FONDAZIONE MAGNONI TROTTI

Handwritten signature in blue ink.

disciplinante l'attuazione del comparto, ai fini dell'inserimento del comparto in oggetto nel POC che verrà sottoposto al Consiglio comunale per la definitiva approvazione;

- che, infatti, l'art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i., prevede che l'amministrazione procedente possa concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;

CONSIDERATO:

- che, sulla base delle osservazioni, delle riserve, dei pareri e degli atti di assenso pervenuti, non si ravvisa la necessità di apportare, in sede di approvazione, modifiche al POC adottato relativamente al comparto attuativo oggetto del presente accordo;

RICORDATO inoltre:

- ~~che si sono svolti n° — incontri negoziali con i Soggetti attuatori, 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 consiliare P.G. 6433 del 10/02/2014 è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;
- che l'efficacia del presente Accordo è sospensivamente condizionata e subordinata all'approvazione del POC e al suo recepimento all'interno del POC 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 sostituisce integralmente il precedente accordo sottoscritto in data 07/06/2013 fra i Soggetti attuatori e il Comune, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e ha ad oggetto l'attuazione del comparto "18ANS01 - Villa Magnoni Trotti", come da allegata Scheda di POC N° 18ANS01 (All. n. 2), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.
2. La Scheda di POC N° 18ANS01 (All. n. 2) è destinata a far parte integrante del 1° POC del Comune di Ferrara.

ART. 2 - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. I Soggetti attuatori, così come individuati nella premessa del presente accordo, dichiarano di condividere senza riserve le previsioni e prescrizioni del POC relative agli immobili oggetto del presente accordo e, in particolare, gli "obiettivi" e il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 18ANS01, allegata al presente accordo sub 2, cui si impegnano a dare attuazione nei tempi previsti.
2. I Soggetti attuatori SI IMPEGNANO a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente obbligati e responsabili.
3. **La Fondazione Magnoni Trotti**, in particolare, SI IMPEGNA a mettere a disposizione dell'Università degli Studi di Ferrara le aree e gli edifici sottoscritti ai fini della realizzazione di opere sotto indicate, mediante la costituzione da effettuarsi per atto notarile dei seguenti diritti reali:
3.1) diritto d'usufrutto trentennale decorrente dalla data di approvazione del POC a favore di UNIFE sull'edificio denominato Villa Magnoni – Trotti sito in agro di Ferrara via Palmirano 50 individuato al catasto edilizio urbano di Ferrara al foglio 264 mappali 2 – 3 – 31;



3.2) diritto di superficie ai sensi degli artt. 952 – 953 C.C. per la durata di anni trenta decorrente dalla data di approvazione del POC e gravante sull'area edificabile così catastalmente individuata foglio 264 mapp 50 parte;

ciò affinché UNIFE esegua a sue cure e spese l'edificio da destinare a Centro Ricerche e comunque agli usi di pubblico interesse rientranti negli scopi didattici scientifici e divulgativi di UNIFE.

4. **L'Università degli Studi di Ferrara**, in particolare, SI IMPEGNA ad attivare, solo qualora la disponibilità delle proprie risorse economiche e finanziarie nel periodo di validità del POC lo consentano e in coerenza con i propri piani strategici e di investimento, le seguenti fasi:

4.1) di attivarsi nei confronti della Fondazione Magnoni Trotti quale proprietaria degli immobili descritti ai punti 3.1) e 3.2) del precedente comma, per porre in essere la costituzione legale di diritto reale di usufrutto sull'edificio denominato Villa Magnoni – Trotti, nonché il diritto di superficie sulle relative aree individuate al punto 3.2);

4.2) di attivare la successiva fase di progettazione edilizia relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti dalla allegata Scheda di POC N° 18ANS01 (All. n. 2), predisponendo e presentando il progetto edilizio per la relativa approvazione entro mesi quarantadue dall'approvazione del POC, e conseguentemente porre in essere le azioni relative al restauro della Villa Magnoni Trotti e quindi alla manutenzione ordinaria e straordinaria della stessa, per tutta la durata del diritto di usufrutto, riservando alla Fondazione Magnoni Trotti l'uso di una stanza da destinare a propria sede;

4.3) quale titolare del diritto di superficie sull'area individuata al punto a2), di realizzare a sue cure e spese un edificio da destinare a Centro Ricerche e comunque agli usi di pubblico interesse rientranti negli scopi didattici – scientifici e/o divulgativi di UNIFE e assumendo, una volta realizzata l'opera, la gestione della stessa;

4.4) a svolgere le funzioni di Stazione Appaltante così come disciplinati dalla normativa vigente in materia di lavori pubblici (D.Lgs. 163/06 e D.P.R. 207/10).

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alla allegata Scheda di POC N° 18ANS01 (All. 2) nella proposta di POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultimo;
- a sottoporre il presente accordo, l'allegata Scheda di POC N. 18ANS01 (All. 2), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2.

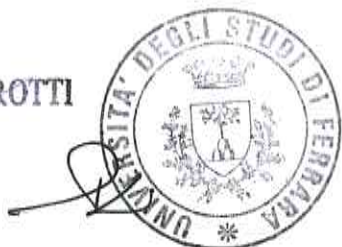
2. L'approvazione della Scheda di POC n° 18ANS01 (All. 2) unitamente al POC comporta l'attribuzione alle aree individuate dei diritti edificatori necessari per la loro attuazione, appositamente quantificati in base a classi di suolo e premialità, come specificato nella Scheda medesima, e fatta salva l'ipotesi di estinzione di cui al comma 4 del successivo articolo 4.

ART. 4 - INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI – PENALI - CONSEGUENZE

1. Nel caso di mancato rispetto da parte dell'Università degli Studi di Ferrara dei termini di presentazione del progetto edilizio, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza.

2. Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo, a fronte della perdurante inerzia dei Soggetti attuatori, valutata la natura della violazione effettuata, il Comune potrà dichiarare la risoluzione dell'accordo per inadempimento.

FONDAZIONE MAGNONI TROTTI



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

4. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute all'approvazione del relativo progetto edilizio, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente.

5. 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) dei Soggetti attuatori, i Soggetti attuatori resteranno in ogni caso direttamente responsabili e vincolati.

ART. 5 - ADEMPIMENTI FISCALI

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

ART. 6 - 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. 7 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale dell'Emilia – Romagna, sede di Bologna.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli 4 per facciate 3 e parte della quarta 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

(*mp. F. Patti...*)



I Soggetti attuatori:

per la Fondazione Magnoni Trotti, il legale rappresentante in carica dott. Piero Pughlioli

**Fondazione
Magnoni Trotti**
c/o Fondazione Carife
Via Cairolì, 13 - 44121 FERRARA
Cod. Fisc. 03006600386

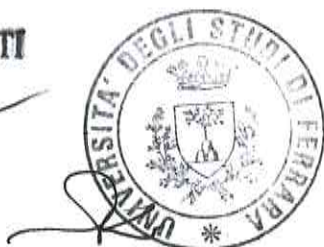
per l'Università degli Studi di Ferrara, il Rettore prof. Pasquale Nappi



VE MAGNONI TROTTI

scheda n°	soggetto proponente	località
18ANS-01	Fondazione Magnoni Trotti Università di Ferrara	Cona via Palmirano
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	18ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Cocomaro C-F, Codrea, Cona, Quartesana	
Sistema	Subsistema attrezzature e spazi collettivi	
OBIETTIVI POC		
- Riqualificazione degli edifici storici e del parco storico della Villa Magnoni Trotti e realizzazione di un nuovo centro di ricerca universitario		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	28.047	
SF [mq]	28.047, compresa la villa e il parco storico (mq 20.547)	
SU [mq]	3.022, compresa la superficie utile esistente	
H max		
Usi	1b. Attrezzature e spazi collettivi – a) Istruzione; b) Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	302	
attrezzature e spazi collettivi [mq]		
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		
VINCOLI E LIMITAZIONI		
EDIFICI STORICI: agli edifici storici e al parco storico della villa Magnoni Trotti si applicano gli artt. 107.2.3.1, 107.2.3.5, e 111 delle NTA del RUE sulla base delle classi d'intervento indicate in planimetria; IDRAULICI: il comparto è compreso all'interno di aree a ridotta soggiacenza della falda freatica; si applica l'art. 118.6 delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- l'area per attrezzature e spazi collettivi; - le classi di intervento sugli edifici storici; - la delimitazione della villa e del parco storico.		

F. E. MAGNONI TROTTI



OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
progetto opere pubbliche		
NOTE		


 IRE MAGNONI TROTTI

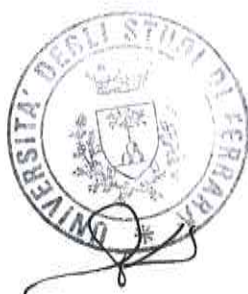


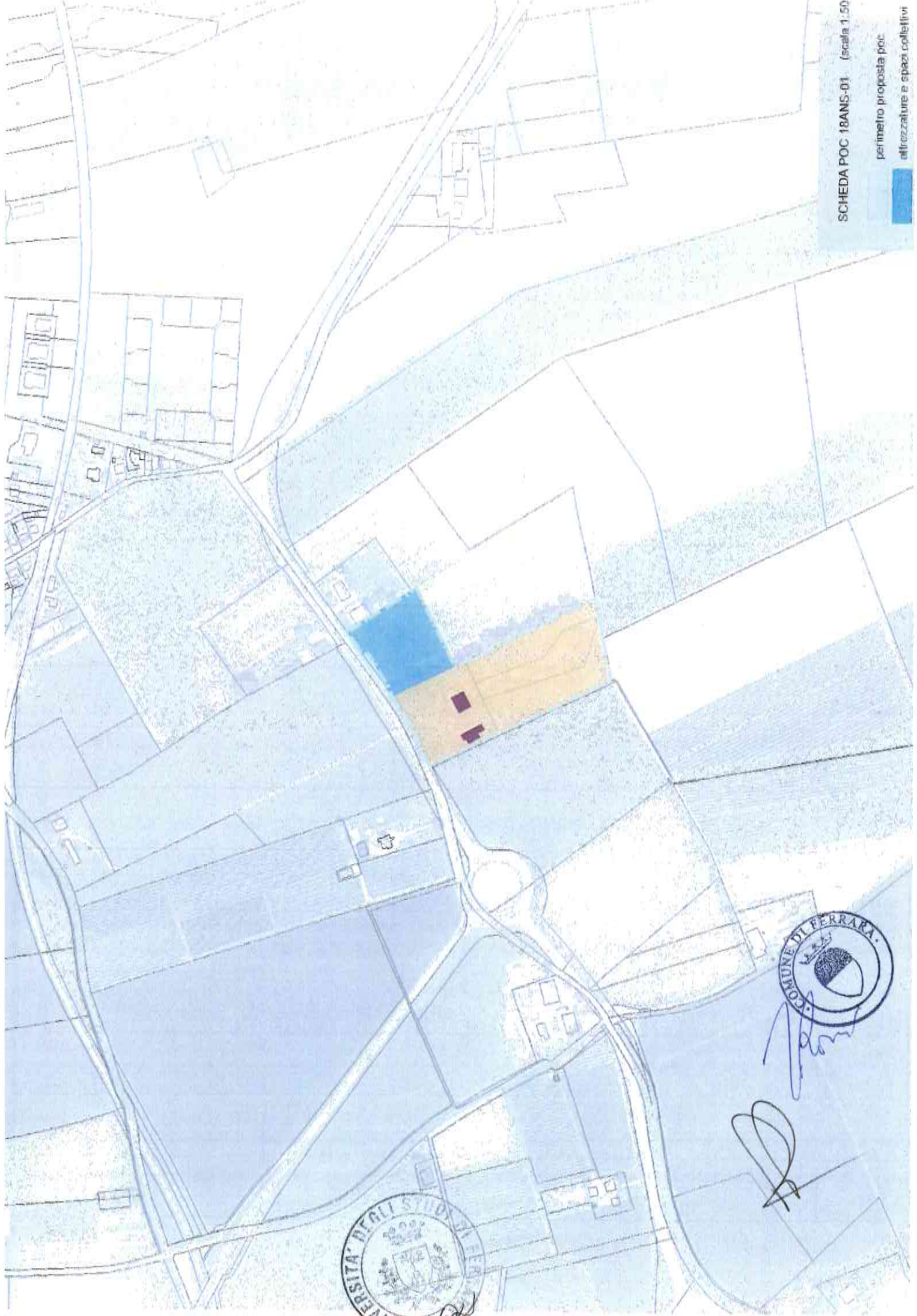
ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	- L'area si trova al bordo di un'ampia depressione topografica, soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche	- In fase di attuazione si dovranno prevedere congrui sistemi di drenaggio
<i>Scolo acque superficiali</i>		Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- Le proprietà geotecniche dei terreni coesivi argillosi e torbosi sono scadenti. L'area è soggetta a fenomeni di subsidenza da costipamento, più accentuati allontanandosi dai corpi di alveo ed argine naturale. - Il comparto è caratterizzato da una contenuta instabilità cosismica, come rimarcato dall'Indice di Liquefazione Massimo pari a 2. L'instabilità aumenta probabilmente in direzione est e nord. La natura relativamente pianeggiante dell'area non dovrebbe favorire l'insorgere di instabilità gravitative.	
<i>Idrogeologia</i>	Il comparto si trova all'interno di un'area a ridotta soggiacenza della falda freatica	- le nuove costruzioni sono soggette ad indagine preventiva sulla falda, per individuare il suo massimo livello rispetto al piano campagna; - non sono ammesse costruzioni sotterranee o seminterrate
Contaminazione suoli		
Tutela storica, culturale, paesaggio	Gli edifici della Villa Magnoni Trotti rientrano fra gli edifici di interesse storico architettonico soggetti a specifica tutela Il parco della Villa Magnoni Trotti rientra tra i parchi storici soggetti a specifica tutela	Gli edifici vengono classificati in classe 2- edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica. Si applica l'art.111 delle NTA del RUE - per il parco storico si applica l'art.107.2.3. delle NTA del RUE
Patrimonio naturalistico	il parco della Villa Magnoni Trotti costituisce area di appoggio della rete ecologica	la riqualificazione del parco storico contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico	Il comparto si trova all'interno della fascia di pertinenza acustica di via Palmirano	In sede di progettazione dell'opera si dovranno predisporre opportune mitigazioni acustiche al fine di rendere compatibili le effettive destinazioni di progetto con il clima acustico



Infrastrutture	
<i>Fognatura acque nere</i>	Allacciamento alla rete di fognatura di via Palmirano
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	
Energia/ sostenibilità ambientale	
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)	
Il comparto non si attua tramite PUA	


ONI TROTTI





[Handwritten signature]
[Handwritten signature]