

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO: "NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN CONA, VIA COMACCHIO"**

L'anno 2014, il giorno 24 del mese di MARZO, tra:

- la Sig. Franca Marzola, cod. fisc. MRZFNC31S57D548K, nata a Ferrara il 17/11/1931 e residente a Cona (Ferrara), in via Comacchio 534, proprietaria dell'area censita al NCT foglio 237 mapp. 375 parte, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**", da una parte;
- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Settore Attività interfunzionali ING. FULVIO ROSSETTI nato a CANALE (RO) il 16/11/56 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 23/05/2013, è stato sottoscritto, fra il Soggetto attuatore 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 "18ANS\_05 - nuovo insediamento residenziale in Cona, via Comacchio", 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, 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;



*Franca Marzola*

## CONSIDERATO:

- che, sulla base delle osservazioni, delle riserve, dei pareri e degli atti di assenso pervenuti, si rende necessario apportare, in sede di approvazione, modifiche al POC adottato relativamente al comparto attuativo oggetto del presente accordo come meglio indicato nel successivo art. 1;

## RICORDATO inoltre:

- ~~che si sono svolti n° \_\_ incontri negoziali con il Soggetto attuatore, come risulta dai verbali redatti e approvati, allegati al presente accordo sub 1, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo e delle modifiche da apportare, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, alla Scheda di POC n° 18ANS\_05 relativa al comparto d'intervento;~~
- 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 23/05/2013 fra il Soggetto attuatore e il Comune, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e ha ad oggetto l'attuazione del comparto "18ANS\_05 - nuovo insediamento residenziale in Cona, via Comacchio", come da allegata Scheda di POC N° 18ANS\_05 (All. n. 1), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.
2. Detta Scheda comprende le seguenti modifiche rispetto al POC adottato, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti: rettifica di errore materiale nella quantificazione della superficie territoriale (mq 4.910 anziché 5.132).
3. La Scheda di POC N° 18ANS\_05 (All. n. 1), così modificata, è destinata a far parte integrante del 1° POC del Comune di Ferrara.

## ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto attuatore, così come individuato nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve le previsioni e prescrizioni del POC relative agli immobili oggetto del presente accordo e, in particolare, gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 18ANS\_05, così modificata in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, allegata al presente accordo sub 2, cui si impegna a dare attuazione nei tempi previsti.
2. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA:
  - ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) 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° 18ANS\_05 (All. n. 1);
  - conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo – oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto;
  - a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente obbligato e responsabile.



*Francesco...*

3. Nell'ambito del presente Accordo, il Soggetto attuatore, in particolare, SI IMPEGNA:

- a predisporre e presentare il/i PUA per la relativa approvazione entro mesi diciotto dall'approvazione del POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 5;

- a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;

ed inoltre:

- C) ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro 65.000,00 entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 5;

e infine:

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

### 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° 18ANS\_05 (All. ~~1~~) 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. 18ANS\_05 (All. ~~1~~), 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;

- a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e del relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando, se necessario – anche eventualmente sulla base di concorsi di architettura direttamente promossi dal Soggetto attuatore - momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

2. L'approvazione della Scheda di POC n° 18ANS\_05 (All. ~~1~~) 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 10 del successivo articolo 5.

### ART. 4 – GARANZIE

1. Il Soggetto attuatore, prima della presentazione del PUA, costituirà, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 65.000,00 a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che non sia stato versato prima di allora, come previsto nella Scheda di POC n° 18ANS\_05 (All. ~~1~~).

2. La suddetta fideiussione dovrà prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme debba essere effettuato a prima richiesta e dovrà contenere esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile; essa dovrà contenere altresì il divieto espresso di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dal presente accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti e dovrà prevedere inoltre che il Comune sia autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione medesima, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del presente accordo.

3. La fideiussione potrà essere, previo espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente e in relazione al progressivo adempimento agli obblighi, sempre subordinatamente all'importo corrispondente agli adempimenti residui. Il Soggetto attuatore si obbliga a integrare, su semplice



France M...  
[Handwritten signature]

richiesta del Comune, il valore della fideiussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

4. Le fideiussioni relative al contributo saranno restituite a seguito dell'integrale versamento degli importi relativi.

#### **ART. 5 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE – PENALI - CONSEGUENZE**

1. Qualora, al momento della presentazione del PUA, il Soggetto attuatore risulti inadempiente rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo, il Comune dichiarerà l'improcedibilità del PUA e non darà corso alla sua istruttoria e al suo deposito.

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte del Soggetto attuatore dei termini di presentazione del PUA, nonché nel caso di mancata sottoscrizione nei termini della convenzione di PUA, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione dei piani attuativi, nonché di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

3. Analogamente il Comune si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, dei Soggetti attuatori determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.

4. Qualora taluni dei Soggetti attuatori – rappresentanti una quota minoritaria della superficie territoriale interessata dal presente accordo, oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo (sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà l'incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali ed amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

5. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, il Soggetto attuatore sarà in ogni caso assoggettato al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- 1) mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA;
- 2) mancato/ritardato versamento, nei termini indicati, delle somme a titolo di contributo per le opere pubbliche di interesse generale secondo quanto previsto dal precedente art. 2 lett. C.

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

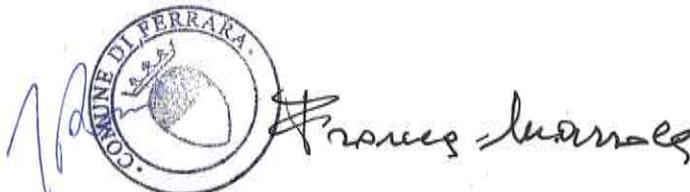
- 100 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 200 euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 300 euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese.

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 al Soggetto attuatore e debitamente comprovate.

7. L'applicazione delle penali di cui al presente articolo e la richiesta di escussione della fideiussione saranno precedute da diffida ad adempiere entro un termine congruo di tempo.

8. Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo, a fronte della perdurante inerzia del Soggetto attuatore, valutata la natura della violazione effettuata, il Comune potrà dichiarare la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione delle garanzie fideiussorie prestate dal Soggetto attuatore e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

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

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Francesco Luanales". To the left of the signature is a circular official stamp of the "COMUNE DI FERRARA". The stamp contains the text "COMUNE DI FERRARA" around the perimeter and "14330" in the center. The signature overlaps the right side of the stamp.

10. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al convenzionamento del relativo PUA, 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.

11. 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) del Soggetto attuatore, il Soggetto attuatore resterà in ogni caso direttamente responsabile e vincolato.

#### **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.

#### **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 dell'Emilia – Romagna, sede di Bologna.

\*\*\*\*\*

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli <sup>CINQUE</sup> ~~uno~~ per facciate quattro e parte della quinta 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

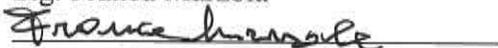
(.....)





Il Soggetto attuatore

Sig. Franca Marzola



scheda n°	soggetto proponente	località
18ANS-05	Marzola Franca	Cona via Comacchio
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
Ambito	18ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Cocomaro C-F, Codrea, Cona, Quartesana	
Sistema	Subsistema insediamenti prima corona	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
- realizzazione di nuovo insediamento residenziale a Cona.		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
ST [mq]	<u>4.910</u>	
SF [mq]	3.025	
SU [mq]	858	
Alloggi max [n°]	11	
RVerde min [%]		
H max [piani]	3 piani fuori terra	
Usi	3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.; 4. Residenza e assimilabili; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	115	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	858	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>		
I reflui del nuovo insediamento dovranno essere collettati alla fognatura pubblica esistente.		
<b>ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA</b>		
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.		

*Franca Marzola*



OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
Contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale	65.000,00	Versamento contributo entro <b>dodici</b> mesi da approvazione POC
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA		
NOTE		
In sede di PUA dovrà essere verificata la necessità di individuazione di aree per la laminazione delle acque meteoriche nel rispetto del principio di invarianza idraulica.		

*Francalanza*

*F. Rossi*



<b>ASPETTI AMBIENTALI</b>		
	<b>Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi</b>	<b>Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale</b>
<b>Idraulica</b>		
<i>Rischio allagamento</i>		
<i>Scolo acque superficiali</i>		Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica
<b>Geologia</b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	Le variazioni laterali di proprietà geotecniche possono indurre fenomeni di costipamento differenziale	Nella fase di progettazione degli edifici si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali
	Rischio di liquefazione cosismica dei vari livelli sabbiosi superficiali, considerando anche la costante ricarica delle falde da parte delle acque del Volano	
<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
	- I primi metri di sottosuolo sono esposti a fenomeni di erosione sotterranea e piping, indotti da eventuali perdite di condutture idriche e fognarie	
<i>Contaminazione suoli</i>		
<i>Tutela storica, culturale, paesaggio</i>	- il comparto si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico di via Tambellina	- il PUA ed i progetti edilizi dovranno essere corredati da uno studio adeguato per verificare l'impatto della trasformazione rispetto ai punti di vista del percorso panoramico
<b>Patrimonio naturalistico</b>		
<b>Sistema della mobilità</b>		
<i>Rumore/inquinamento atmosferico</i>	Il comparto si trova parzialmente all'interno della fascia di pertinenza acustica della ferrovia e della tangenziale Est	- In fase di predisposizione del PUA, la valutazione di clima acustico, dovrà contenere, oltre quanto richiesto dalla normativa di settore, specifiche misurazioni del rumore derivante dalla ferrovia e dalla tangenziale Est, e dovrà essere valutata la necessità di prevedere opere di mitigazione acustica, al fine di rispettare i limiti fissati dalla classificazione acustica.
<b>Infrastrutture</b>		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di fognatura pubblica esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>		
<b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>		

Francia Lunelli

J. Doni



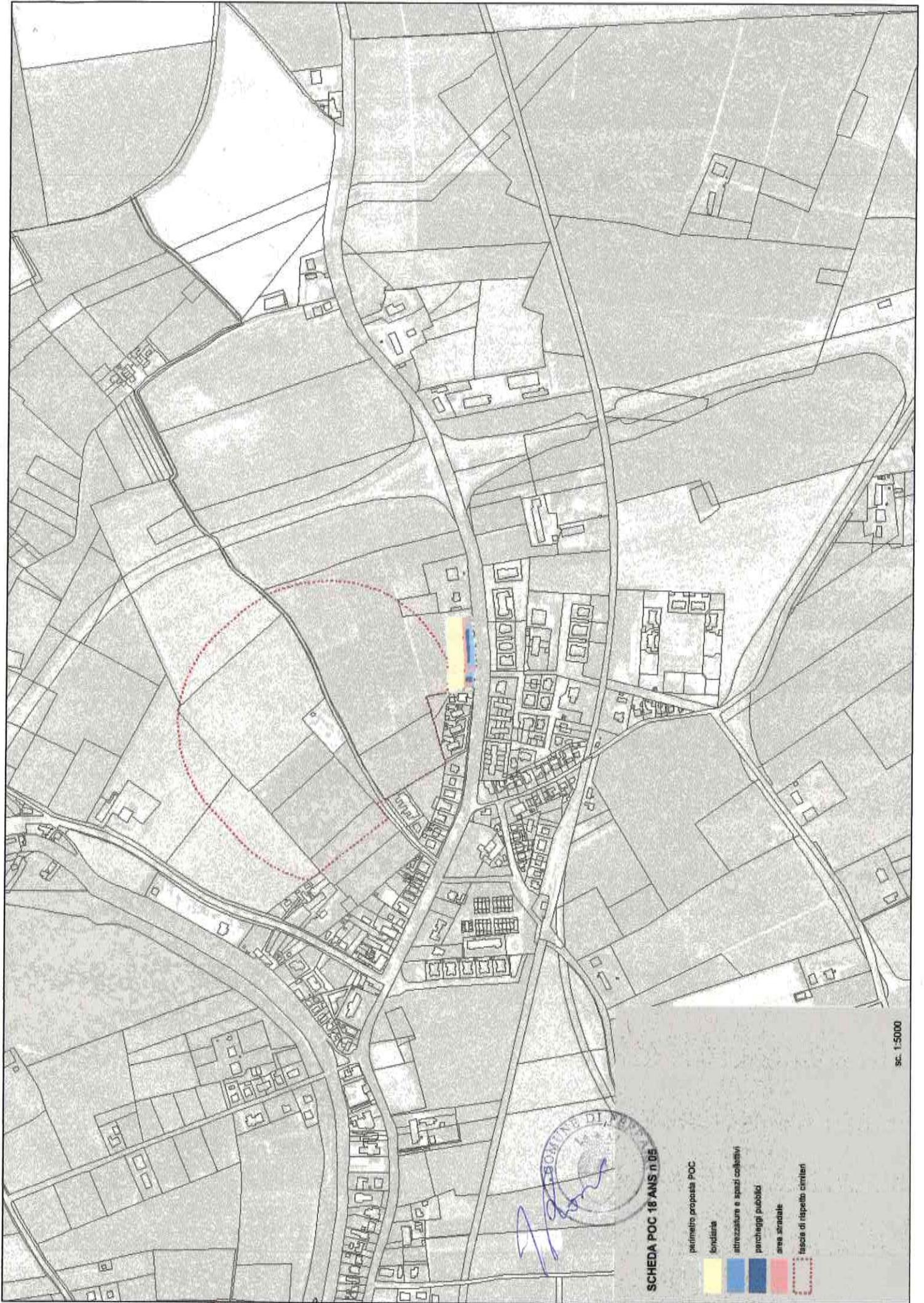
**ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)**

Si propone di non sottoporre il piano attuativo ad ulteriori procedure di valutazione ambientale, in quanto le relative problematiche risultano sufficientemente definite

Francoburo

1/Don





sc. 1:5000



SCHEDA POC 18 ANS n.05

- perimetro proposta POC
- fondiaria
- attrezzature e spazi collettivi
- parcheggi pubblici
- area stradale
- fascio di rispetto civiltari

*Francesco*