

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

L'anno 2014, il giorno 27 del mese di MARZO, tra:

- la Soc. PAR.CO. S.r.l. in liquidazione, cod. fisc. n. 01051150389, avente sede a Ferrara in via Zappaterra 18, in persona dei liquidatori e legali rappresentanti Sig.ri Roberto Pennini e Marco Boldrini, proprietaria dell'area censita al NCT di Ferrara foglio 103 mapp. 885, 886 e di quota indivisa del 50% dell'area censita al NCT di Ferrara foglio 103 mapp. 844, giusta autorizzazione del Giudice delegato in data 25/03/2014, che si allega,

- la Sig. Cristina Bianchi, cod. fisc. n. BNCCST66H45D548P, nata a Ferrara il 05/06/1966 e la Sig. Raffaella Bianchi, cod. fisc. n. BNCRFL64H48D548B, nata a Ferrara il 08/06/1964, entrambe residenti a Ferrara, in via Aldighieri 18 e proprietarie ciascuna di quota indivisa del 25% dell'area censita al NCT di Ferrara foglio 103 mapp. 844,

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 Rossi, nato a Canaro (RO) il 16/11/1956 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 16/05/2013, 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 "2ANS_01 - Nuovo insediamento residenziale in via Canapa", 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;



[Handwritten signature]

- 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, 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;
- nelle more delle procedure di approvazione del POC la Soc. PAR.CO. S.r.l. è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo liquidatorio;

RICORDATO inoltre:

- 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 16/05/2013 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 "2ANS_01 - Nuovo insediamento residenziale in via Canapa", come da allegata Scheda di POC N° 2ANS_01 (All. n. 2), 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: in sede di PUA dovranno essere determinati i cedimenti attesi ai sensi della delibera A.L. 112/2007.
3. La Scheda di POC N° 2ANS_01 (All. n. 2), così modificata, 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" ed il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 2ANS_01, così modificata in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti], allegata al presente accordo sub 2, cui si impegnano a dare attuazione nei tempi previsti.
2. I Soggetti attuatori SI IMPEGNANO, ognuno con riferimento e nei limiti della propria quota di proprietà dell'area sopra individuata:
 - 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° 2ANS_01 (All. n. 2);
 - 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

35

del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo, con facoltà di prevedere due autonomi stralci attuativi del comparto corrispondenti alle rispettive proprietà esclusive a seguito della divisione dell'area che verrà realizzata nelle more della presentazione del PUA;

- 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. Nell'ambito del presente Accordo, i Soggetti attuatori, in particolare, SI IMPEGNANO, sempre ciascuno con riferimento e nei limiti della propria quota di proprietà dell'area sopra individuata:
 - 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. 4;
 - a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;
- ed inoltre:

- **B)** a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del PUA l'area relativa al lotto edificabile da destinare ad edilizia residenziale pubblica, urbanizzato e pronto per l'edificazione, così come previsto nella Scheda allegata n° 2ANS_01 (All. n. 2) e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: foglio 103 mapp. 844 parte, per un totale di superficie di mq. 1.455, garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune; prima della cessione l'area sarà oggetto, a cura e spese dei Soggetti attuatori, di frazionamento catastale che dovrà essere sottoposto all'approvazione del Comune. I Soggetti attuatori danno atto che, qualora venisse rilevata, nelle aree suddette, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si applica l'art. 83 delle NTA del RUE vigente, che qui si intende integralmente riportato e che i Soggetti attuatori si impegnano ad attuare senza eccezione alcuna. Il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 4.

e infine:

- ad accettare a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali previste al successivo art. 4 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° 2ANS_01 (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. 2ANS_01 (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;
- 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° 2ANS_01 (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 10 del successivo articolo 4.



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

1. I Soggetti attuatori che, ognuno con riferimento e nei limiti della propria quota di proprietà dell'area sopra individuata, risultino inadempienti rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo non potranno presentare i progetti edilizi per l'abilitazione degli interventi previsti dal PUA. Fino a completo adempimento degli obblighi saranno pertanto considerate inefficaci le SCIA e improcedibili le istanze di permesso di costruire presentate.

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte dei Soggetti attuatori, ognuno con riferimento e nei limiti della propria quota di proprietà dell'area sopra individuata, 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 e dei progetti, 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 e la pure prevista facoltà di realizzare due autonomi e distinti stralci attuativi corrispondenti alle rispettive proprietà esclusive a seguito della divisione dell'area che verrà realizzata nelle more della presentazione del PUA.

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, sempre ovviamente fatta salva la prevista facoltà di realizzare due autonomi e distinti stralci attuativi corrispondenti alle rispettive proprietà esclusive a seguito della divisione dell'area che verrà realizzata nelle more della presentazione del PUA..

5. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, i Soggetti attuatori, ognuno con riferimento e nei limiti della propria quota di proprietà dell'area sopra individuata, saranno in ogni caso assoggettati 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) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. B.

6. Le penali sono computate per un importo giornaliero complessivo 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 ai Soggetti attuatori e debitamente comprovate.

7. L'applicazione delle penali di cui al presente articolo sarà preceduta 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 dei Soggetti attuatori, ognuno con riferimento e nei limiti della propria quota di proprietà dell'area sopra individuata, valutata la natura della violazione effettuata, il Comune potrà

39

dichiarare la risoluzione dell'accordo per inadempimento, ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

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

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) dei Soggetti attuatori, ognuno con riferimento e nei limiti della propria quota di proprietà dell'area sopra individuata, i Soggetti attuatori stessi nei limiti sopra specificati 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 cinque per facciate cinque 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

ing. Fulvio Rossi



I Soggetti attuatori:

- per la Soc. PAR.CO S.r.l., i liquidatori Sig.ri Roberto Pennini e Marco Baldrati

- Sig. Cristina Bianchi

- Sig. Raffaella Bianchi

scheda n°	soggetto proponente	località
2ANS-01	Parco S.r.l. Blanchi Cristina Blanchi Raffaella	Ferrara via Canapa
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	2ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali di Porta Catena San Giacomo	
Sistema	Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema mitigazione e compensazione ambientale	
OBIETTIVI POC		
- realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Don Giovanni Bosco; - realizzazione e cessione di area di mitigazione e compensazione ambientale e di barriera acustica in rilevato di materiale vegetale inerbito fra la linea ferroviaria e il nuovo insediamento residenziale con funzione di mitigazione ambientale ed acustica.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	31.549	
SF [mq]	11.753 di cui mq 1.455 lotto ERS	
SU [mq]	4.100, oltre alla SU degli alloggi che verranno realizzati dal Comune	
Alloggi max [n°]	55 + lotto per 8 alloggi da cedere al Comune	
RVerde min [%]		
H max [n° piani]	4 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]	870	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	4.244	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	9.262	
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	3.956	
VINCOLI E LIMITAZIONI		
INFRASTRUTTURE: il comparto è parzialmente compreso in fascia di rispetto della linea ferroviaria; si applica l'art. 119.2 delle NTA del RUE. PAESAGGIO: parte delle aree oggetto di intervento sono interessate da filari alberati esistenti; si applica l'art. 107.1.3.6. delle NTA del RUE.		



PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- adozione di soluzioni per il risparmio energetico oltre i minimi regolamentari, elevato isolamento termico, uso di sistemi solari passivi, utilizzo di fonti di energia rinnovabile, la raccolta e il riutilizzo a fini irrigui delle acque piovane; - l'area verde di mitigazione e compensazione ambientale e la barriera acustica in rilevato sono finalizzate a mitigare l'impatto acustico e visivo della linea ferroviaria rispetto al nuovo insediamento residenziale.		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- il collegamento stradale con via Don G. Bosco; - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune; - le aree per la laminazione delle acque meteoriche; - l'area di mitigazione e compensazione ambientale e la barriera acustica fra la linea ferroviaria e il nuovo complesso residenziale; - il lotto da cedere al Comune.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA		



es
 RAJ
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
Rischio allagamento	L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche, anche in assenza di rotte fluviali, date anche le perturbazioni alla rete scolante indotte dalla linea ferroviaria e da limitrofe lottizzazioni, all'interno di un'area topograficamente depressa.	In fase di attuazione si dovranno prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione alla prevista vasca di laminazione
Scolo acque superficiali		Prevista vasca per la laminazione delle acque meteoriche che verrà collettata alla fossa Sant'Antonio.
Geologia		
Rischio geotecnico e sismico	L'area presenta un grado medio di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 5. Il contesto strutturale in area di anticlinale, potrebbe indurre amplificazioni sismiche. La natura pianeggiante del comparto non è però favorevole all'innescio di importanti dissesti gravitativi o di espansione laterale.	<u>In sede di PUA dovranno essere determinati i cedimenti attesi ai sensi della delibera A.L. 112/2007.</u>
Idrogeologia		
Contaminazione suoli		
Tutela storica, culturale, paesaggio	Presenza di siepe a ridosso della ferrovia	la manutenzione delle siepi dovrà essere effettuata mediante attrezzature e metodiche idonee a preservare la qualità visiva, la crescita, la funzione di preservazione delle fauna che vi è ospitata, a tutela della biodiversità
Patrimonio naturalistico		L'area di mitigazione e compensazione ambientale contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo ecologico terrestre).
Sistema della mobilità	Probabile aumento del traffico su via Canapa, già interessata da volumi di traffico notevoli.	Nel 1° POC, ai fini della fluidificazione del traffico di attraversamento, è prevista la realizzazione di una rotatoria all'intersezione tra via Bacchelli e via Porta Catena.
Rumore/inquinamento atmosferico	- Probabile aumento del rumore nel quartiere per aumento del traffico; - sorgenti di rumore esistenti: ferrovia, via Canapa, via f.lli Rosselli. - Il comparto è all'interno delle fasce di pertinenza acustica della ferrovia.	Previsto rilevato a mitigazione dell'impatto della ferrovia sulle residenze. In fase di predisposizione del PUA, dovrà essere redatto uno studio di clima acustico, con misurazioni del rumore derivante dalla ferrovia, da via Rosselli e da via Canapa negli orari di maggior traffico e dovrà essere valutata la necessità di ulteriori opere di mitigazione acustica, al fine di rispettare i limiti fissati dalla classificazione acustica.



Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di via Canapa
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	Fascia rispetto ferrovia	il primo fronte edificato del complesso residenziale sarà ad una distanza superiore ai 30 metri dalla rotaia esterna della linea ferroviaria.
Energia/ sostenibilità ambientale		Previsti sistemi per il riutilizzo delle acque piovane.
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 ambientali risultano sufficientemente definite.		



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



SCHEDA POC 2 ANS n°01

- perimetro proposta POC
- fondaria
- lotto da cedere gratuitamente al Comune per edilizia ERS
- attrezzature e spazi collettivi
- aree di mitigazione e compensazione ambientale
- aree verdi per laminazione delle acque meteoriche
- parcheggi pubblici
- area stradale

sc. 1:5000



[Handwritten signatures and initials]

STUDIO LEGALE ASSOCIATO VINCI
44122 Ferrara - Via Kennedy, 37
Tel. 0532.768562-767452 Fax 0532.767452
E-mail: studiolegale.vinci@libero.it

URGENTE

ENTRATA 28/03/14

TRIBUNALE DI FERRARA

Sez. fallimentare

G.D. Dr. S. Giusberti - C.G. Avv. M. Manfrini

C.P. 19/2012

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE

EX ART. 167, CO. 2, L.F.

Nella procedura di concordato preventivo presentata dalla società **PAR.CO s.r.l. in liquidazione**, in persona dei liquidatori, rappresentata e difesa dagli avv. Antonio e Francesco Vinci e dal Dr. Paolo Rollo in virtù di mandato in calce al piano di concordato preventivo depositato il 10.09.2013

Premesso

- che in data 13.12.2012 la società PAR.CO s.r.l., ora in liquidazione (*di seguito solo Parco*), in persona del legale rappresentante *pro-tempore* Roberto Pennini, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Antonio e Francesco Vinci e dal Dr. Paolo Rollo, depositava ricorso per ammissione alla procedura di concordato preventivo con riserva;
- che in data 10.09.13 la società Parco depositava il piano e la proposta di concordato preventivo;
- che con decreto del 17.10.2013 depositato in cancelleria in data 21.10.2013, il Tribunale di Ferrara dichiarava aperta la procedura di concordato preventivo a favore della società Par.co s.r.l. in liquidazione;
- che in data 12.03.2014 veniva fissata l'udienza di omologazione del concordato, all'esito della quale il Tribunale si è riservato;

- che la società Parco è comproprietaria con le sigg.re Cristina Bianchi e Raffaella Bianchi del 50% dell'area edificabile censita al NCT di Ferrara foglio 103 mapp. 844, 885,886 (via Canapa);
- che la suddetta area è stata inserita nel PSC (Piano Strutturale Comunale) del Comune di Ferrara ed in data 16.05.13 la società Parco, con gli altri comproprietari, ha sottoscritto con il medesimo Comune di Ferrara un accordo ex art. 18 L. R. relativo al comparto "Nuovo Insediamento Residenziale in via Canapa" (doc 1), al fine di partecipare alla successiva fase della pianificazione comunale, qual'è, appunto, il POC (Piano Operativo Comunale). Tutto ciò, al fine di valorizzare l'area di proprietà e di attribuirle i diritti edificatori necessari per la sua attuazione;
- che in data 10.02.14 il Consiglio Comunale di Ferrara ha approvato con delibera P.G 6433 del 10.02.12, immediatamente eseguibile, gli schemi degli accordi definitivi con i soggetti attuatori dei comparti inseriti nel Piano Operativo Comunale; per la Parco, e per gli altri comproprietari dell'area, riguarda il solo comparto attuativo "Nuovo Insediamento Residenziale in via Canapa" (doc. 2);
- che come da comunicazione del Comune di Ferrara del 18.02.14 (doc. 2), i proprietari che sono interessati all'inserimento delle aree di proprietà nel POC, in via di approvazione definitiva, dovranno sottoscrivere - entro il 28.03.14 - un accordo con il Comune di Ferrara, ex art. 11 della L. 241/90;

- che la Parco e le sigg.re Bianchi - d'intesa - hanno apportato delle modifiche allo schema di accordo proposto dal Comune di Ferrara (le modifiche sono evidenziate in rosso - doc. 3)
- **che l'approvazione definitiva del POC comporta da parte del Comune di Ferrara l'attribuzione, per le aree individuate, dei diritti edificatori necessari per la loro attuazione;**
- che successivamente alla sottoscrizione del suddetto accordo, la Parco dovrà procedere - entro 18 mesi dalla approvazione definitiva del POC - con la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi e/o progetti previsti nell'area inserita nel POC e alla stipula della convenzione di PUA, entro sei mesi dalla data di approvazione del medesimo PUA da parte del Comune di Ferrara;
- che tale attività comporterebbe un imminente impegno economico per la società Parco relativamente all'attività di progettazione del PUA per un costo di € 12.800,00 oltre accessori di legge e per le attività tecniche accessorie (geologo, topografo ecc. ecc.) per un costo di € 6.000,00, oltre accessori di legge. Tutte le spese, ovviamente, andrebbero divise al 50% tra i comproprietari dell'area interessata;
- che per l'attività di progettazione del PUE, che sarà eseguita dalla società Sefim Soc. Coop a r.l., per un costo di € 12.800,00, oltre accessori di legge, la società Parco ha raggiunto un accordo con quest'ultima, secondo il quale la Parco pagherà la sua quota del 50% solo in caso di vendita dell'area (doc. 4);

- che con riferimento, invece, alle spese tecniche accessorie (geologo, topografo ecc. ecc.) pari ad € 6.000,00, oltre accessori di legge, le sigg.re Bianchi, comproprietari dell'area, hanno accettato la condizione che le suddette spese verranno sostenute interamente da quest'ultime, salvo chiederne alla Parco il rimborso del 50% delle spese sostenute solo in caso di vendita dell'area di proprietà (doc 5);
- che la mancata sottoscrizione del suddetto accordo, nonché la mancata sottoscrizione della convenzione di PUA, entro i cinque anni di validità del POC, comporterà automaticamente, ex art. 29 delle NTA del PSC vigente, la perdita dei diritti edificatori assegnati (art. 4, co. 10, dell'accordo da sottoscrivere – doc. 3);
- che una tale ipotesi, relativamente all'area in comproprietà della Parco, e per cui oggi si fa istanza, comporterebbe un notevole deprezzamento della stessa, considerando che il valore stimato dell'anzidetta area nella proposta di concordato è pari ad € 949.600,00, come da perizia del Geom. S. Corli depositata con il piano concordatario (pag. 139 - doc. 5, stralcio perizia Geom Corli) e, pertanto, ne deriverebbe non solo un nocumento alle legittime pretese dei creditori della Parco, ma altresì innescerebbe un'azione risarcitoria da parte dei comproprietari, i quali senza la sottoscrizione dell'accordo proposto dal Comune di Ferrara da parte della medesima Parco si vedrebbero ridotti di molto il valore del loro bene.

Tutto quanto sopra premesso, la società Parco s.r.l.

propone istanza

all'Ill.mo Giudice Delegato, affinché, ai sensi dell'art. 167, comma 2, L.F. autorizzi la società Parco s.r.l. in Liquidazione, previo parere del Commissario Giudiziale, a sottoscrivere l'accordo ex art. 11 della L. 241/90, così come modificato dai comproprietari dell'area, con il Comune di Ferrara e relativo al comparto "Nuovo Insediamento Residenziale in via Canapa (doc. 3) ed a provvedere al pagamento delle spese di cui in premessa (al 50%) solo in caso di vendita dell'area di proprietà della società Parco.

Si allega in copia: 1) copia accordo del 16.05.13; 2) copia comunicazione del Comune di Ferrara del 18.02.14; 3) copia schema di accordo ex art. 11. L. 241/90; 4) copia accordo Parco /Sefim; 5) copia accordo Parco / Sigg.re Bianchi; 6) copia stralcio Perizia Geom. Corli.

Ossequi

Ferrara, lì 21.03.2014

Per Parco s.r.l. in Liquidazione

I Liquidatori

Roberto Pennini

Marco Boldrini

Avv. Francesco Vinci

Avv. Antonio Vinci

TRIBUNALE DI FERRARA
Depositato in Cancelleria

il 24 MAR 2014

AVV. MICHELE MANFRINI

44121 FERRARA - Corso Giovecca, 37

Tel. 0532.245080 - Fax 0532.205584

e.mail: michelemanfrini@tiscali.it

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto Commissario Giudiziale Avv. Michele Manfrini,

- letta l'istanza che precede,
- ritenuto che la sottoscrizione dell'accordo ex art. 11 Legge 241/90, nel testo di cui al doc. 3, allegato all'istanza, appaia conveniente e vantaggioso per la società in concordato, tenuto conto che, in difetto, si avrebbe un sensibile deprezzamento dell'area in questione con danno per i creditori;
- assente informazioni presso il Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ferrara e ricevuta da questi conferma della correttezza di quanto prospettato con il ricorso

ESPRIME

il proprio parere favorevole all'accoglimento dell'istanza che precede.

Ferrara li 24/03/2014

Commissario Giudiziale
Avv. Michele Manfrini



Il g.d., letta l'istanza che precede, depositata il 24/3/14 e
visti i documenti allegati; letto il motivato parere
favorevole del commissario; ritenuto che l'istanza
della società ☒ merita accoglimento, per le ragioni espresse;
visto l'art. 167, co. 2, l.f., autorizza quanto mi è
chiesto. Ferrara, 25/3/2014.

Cod. Fisc. MNEF 01211740384



IL GIUDICE DELEGATO
don. Stefano Giusebani