

originale

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO: "MEDIA STRUTTURA COMMERCIALE IN VIA BOLOGNA"

L'anno 2014, il giorno 28 del mese di febbraio, tra:

- la Soc. Roberta S.p.A., cod. fisc. n. 01561600386, avente sede a Porotto (Ferrara) in via Ladino 29, in persona del legale rappresentante in carica geom. Balbo Enghelbert, proprietaria dell'immobile censito al NCT di Ferrara foglio 192 mapp. 5, 2588, 2589, 2591 e 2592, 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 Rossi nato a Canaro (Rovigo) 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:

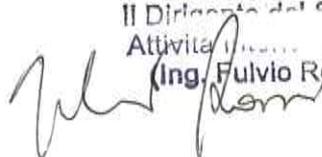
- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

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 08/07/2013, 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 "4APF1_01 - Media struttura commerciale in via Bologna", 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 il Soggetto attuatore ha presentato, con istanza PG 16266/PR 1206 del 27/02/2013, il progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda del POC adottato N. 4APF1_01, nel rispetto delle prescrizioni e delle modalità come definite all'interno della scheda medesima e in conformità al P.R.G. vigente;
- che, tuttavia, nel tempo intercorso parte di dette opere è stata realizzata dal Comune nell'ambito di un più complessivo intervento di riparazione danni al manto stradale di via Bologna;
- che le residue opere pubbliche di interesse generale da realizzare, costituite dal rifacimento di due aiuole e della segnaletica orizzontale e verticale, ammontano a euro 7.200,00;
- che in data 07/01/2014 è stato rilasciato il permesso di costruire, con pari protocollo, per la realizzazione di dette opere pubbliche;
- che il Soggetto attuatore ha prestato prima d'ora fideiussione assicurativa n. 340600106 emessa da AXA Assicurazioni S.p.A. in data 20/12/2013 per un importo pari a euro 13.500,00 a copertura del

roberta
S.p.A.
Via Ladino n. 29 44124 POROTTO (FE)
P.I. 01561600386

Il Dirigente del Settore
Attività Interfunzionali
(Ing. Fulvio Rossi)



costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale e delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura e spese del Soggetto attuatore come previsto nella Scheda del POC adottato n° 4APF1_01;

- che la suddetta fideiussione prevede che, in caso di escussione, il pagamento delle somme dovrà essere effettuato a prima richiesta e contiene esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile;
- che il Soggetto attuatore ha versato prima d'ora al Comune la somma di Euro 2.800,00 a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC e in sostituzione delle opere nel frattempo realizzate dal Comune;
- che l'art. 4 co. 15 della L.R. 16/2012, allo scopo di favorire la ripresa dell'attività delle comunità insediate nei comuni interessati dal sisma del maggio 1012, stabilisce che le previsioni del POC adottato possano essere immediatamente attuate con la presentazione o l'adozione entro il 31 dicembre 2015 di PUA di iniziativa privata o pubblica, in deroga alle disposizioni della legge regionale n. 20 del 2000 che attengono all'efficacia dei piani e alla obbligatorietà degli strumenti di pianificazione operativa e attuativa e che, al fine di accelerare l'approvazione di tali strumenti attuativi, le osservazioni su tali PUA siano espresse dal Comitato Unitario per la Ricostruzione di cui all'articolo 13 co. 5 L.R. 16/2012; la norma citata prevede altresì che, ove sul POC adottato siano già state espresse le riserve provinciali, il PUA tenga conto delle stesse;
- che il Soggetto attuatore, che dispone della titolarità di tutte le aree necessarie per l'attuazione del comparto, con nota in data 12/12/2013, P.G. 103045, ha comunicato che intende avvalersi di tale agevolazione procedurale;
- che l'art. 42 delle NTA del POC adottato subordina tale procedura alla previa sottoscrizione, ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, di un accordo disciplinante l'attuazione del comparto, che recepisca gli obblighi previsti in capo al Soggetto attuatore dall'accordo preliminare stipulato in precedenza con il Comune e ridefinisca la decorrenza dei termini di adempimento nel caso in cui l'attuazione preceda l'approvazione del POC;
- 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;

RICORDATO inoltre:

- che si è svolto n° 1 incontro negoziale con il Soggetto attuatore, come risulta dal verbale redatto e approvato, allegato al presente accordo, 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;

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 08/07/2013 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 "4APF1_01 - Media struttura commerciale in via Bologna", come da Scheda del POC adottato N° 4APF1_01, la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.


roberto
S.p.A.
Via Ladino c.n. 29 - 41104 POROTTO (FE)
Tel. 01561600386

Il Dirigente del Settore
Attività Intercomunali
(Ing. Fulvio Kossi)


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 adottato con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013 relative agli immobili oggetto del presente accordo e, in particolare, gli "obiettivi" e il contenuto intero riportati nella Scheda N° 4APF1_01, 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 Scheda del POC adottato N° 4APF1_01; qualora, al momento della presentazione, sul POC adottato siano già state espresse le riserve provinciali, il PUA dovrà adeguatamente tenere conto delle stesse;
- 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; successivamente all'approvazione del POC, qualora il PUA non fosse ancora pervenuto al convenzionamento, il Soggetto attuatore potrà procedere alla presentazione del progetto edilizio in conformità al POC approvato;
- 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.

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

- a predisporre e presentare il PUA per la relativa approvazione entro mesi 12 dalla sottoscrizione del presente accordo; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;
 - a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;
- ed inoltre:

- **A)** a realizzare a propria cura e spese le residue opere pubbliche di cui al permesso di costruire PG 16266/PR 1206/2013 rilasciato in data 07/01/2014, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi., iniziandone i lavori entro mesi sei dalla sottoscrizione del presente accordo e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi sei dall'inizio lavori; il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;

e infine:

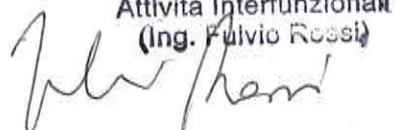
- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali previste al successivo art. 6 del presente Accordo.

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- 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, momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso;


Roberta
S.p.A.
Via Ladino c.n. 29 44124 ROBOTTO (FE)
P.I. 01561600386

Il Dirigente del Settore
Attività Interfunzionali
(Ing. Fulvio Rossi)


- ad attivare tempestivamente e a concludere nei termini di legge le procedure per l'approvazione, ove ve ne siano i presupposti, del PUA.
- 2. Il Comune di Ferrara si impegna altresì ad attivare tempestivamente e a concludere nei termini di legge le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali previste dal POC adottato, che verranno richieste dal Soggetto attuatore dopo la sottoscrizione della convenzione di PUA.

ART. 4 – OPERE PUBBLICHE

1. Per quanto attiene alla realizzazione e ai controlli finali relativi alle opere pubbliche di interesse generale di cui al precedente art. 2 lett. A), si applicano le procedure previste dagli artt. 10 e segg. del RUE vigente.
2. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di cui al comma precedente in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici e amministrativi allegati al relativo permesso di costruire. Pertanto, ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. 15/2013 e s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, il Soggetto attuatore si impegna a non apportare alcuna variante al progetto esecutivo approvato senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

ART. 5 – GARANZIE

1. La fideiussione potrà essere, previo collaudo delle opere eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente e in relazione al progressivo adempimento agli obblighi, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere residue valutate in base al valore della moneta eventualmente mutato secondo gli indici ufficiali e all'importo corrispondente agli adempimenti residui. Il Soggetto attuatore si obbliga a integrare, su semplice 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.
2. Le fideiussioni relative alle opere pubbliche saranno restituite a seguito del positivo finale collaudo delle medesime.

ART. 6 - 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 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.
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

roberta
S.p.A.

Via Ladino c.n. 29 - 44126 POROTTO (FE)
P.I. 01551600386

Il Dirigente del Settore
Attività Interfunzionali
(Ing. Fulvio Russett)



presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali ed amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

5. Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere pubbliche e dei tempi di realizzazione stabiliti nel precedente art. 2, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo ed avrà il diritto di ottenere dal fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito, nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse. Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, il Soggetto attuatore si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a semplice richiesta del Comune, ferme restando, in ogni caso, le conseguenze che potranno derivare nei confronti del PUA e degli interventi edilizi dalla mancata, inesatta o incompleta esecuzione delle opere pubbliche di interesse generale.

6. 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 PUA;
- 2) mancato rispetto della tempistica per il collaudo e la consegna al Comune delle opere pubbliche da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

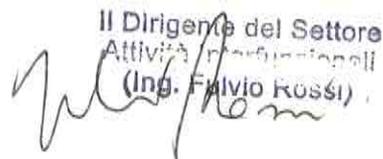
11. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al convenzionamento del relativo PUA, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente ogni diritto al rilascio delle autorizzazioni commerciali, 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.

12. 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. 7 - ADEMPIMENTI FISCALI

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


roberta
S.p.A.
Via Ladipo c.n. 29 - 44124 COROTTO (FE)
P.I. 01561600386

Il Dirigente del Settore
Attività Urbanistiche
(Ing. Fulvio Rossi)


ART. 8 - RICHIAMI NORMATIVI

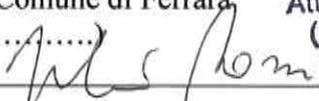
Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 9 - 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 uno per facciate 5 e parte della setta 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 Dirigente del Settore
Attività Interfunzionali
(Ing. Fulvio Rossi)

Il Soggetto attuatore
Per la Soc. Roberta S.p.A., il legale rappresentante in carica
geom. Balbo Enghelbert


Via Ladino c.p. 28 44124 POROTTO (FE)
P.I. 01561690366



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **POC** – Procedura negoziale

Verbale seduta del **28/02/2014** relativa al comparto POC n. 4APF01

Il giorno 28/02/2014, alle ore 12,00, presso la Sede Municipale di Ferrara, in seguito alla convocazione effettuata telefonicamente dal Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara, è stato convocato l'incontro di negoziazione ai fini dell'accordo definitivo relativo all'inserimento del comparto in oggetto nel 1° POC in via di approvazione.

Sono presenti:

– per il Comune di Ferrara,

l'ing. Fulvio Rossi

l'ing. Antonio Barillari

– per la proprietà

il legale rappresentante della società Roberta S.p.A. geom. Balbo Enghelbert

il tecnico geom. Pier Luigi Tassinari.

Aprire la riunione l'ing. Barillari illustrando i contenuti dell'accordo definitivo. I rappresentanti della proprietà chiedono alcuni chiarimenti, che vengono forniti.

Si passa quindi alla sottoscrizione dell'accordo.

Alle ore 12,30 l'incontro si conclude.

Il Dirigente del Settore
Attività Interfunzionali
(Ing. Fulvio Rossi)