

Repertorio n. 63073

Raccolta n. 19776

— VARIANTE DI ACCORDO A NORMA —
— DELL'ART. 18 L. 20/2000 RELATIVO AL —
— COMPARTO: "4ASPCN_01- AREA PICCOLA
— MEDIA IMPRESA VIA MAJOCCHI PLATTIS"
— REPUBBLICA ITALIANA —

L'anno duemilasedici, questo giorno di martedì ventinove del mese di novembre.

29 novembre 2016

In Ferrara, Largo Castello n. 28.

Avanti a me dottor MARCO BISSI, Notaio con residenza in Ferrara ed iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di detta città, sono presenti i signori:

1) COLOMBARINI FRANCESCO, nato a Ferrara il giorno 2 aprile 1941, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della Società "COBU S.R.L.", con sede legale in Ferrara Viale Cavour n. 86, con capitale sociale di euro 2.000.000,00 (duemilioni) i.v., codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ferrara 01757550387, R.E.A. n. 195202, soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Società unipersonale "VETRORESINA S.P.A." con sede legale in Comune di Masi Torello, frazione Masi San Giacomo, Via Portuense n. 10, a quanto infra debitamente autorizzato dal vigente statuto;

2) ROSSI GIOVANNI, nato a Ferrara il giorno 23 gennaio 1964, domiciliato per la carica presso la sede sociale di cui infra, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della società unipersonale "S.G.M. GEOLOGIA E AMBIENTE S.R.L." con sede legale in Ferrara Via Maria Majocchi Plattis n. 21, avente codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Ferrara 01299560381, R.E.A. n. 144145, con capitale sociale di euro 31.000,00 (trentunomila) i.v., a quanto infra debitamente autorizzato dal vigente statuto;

in seguito per brevità denominati "Soggetti attuatori" da una parte; —

3) BARILLARI ANTONIO, nato a Bologna il giorno 24 aprile 1958, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente del Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara, con sede in Ferrara Piazza del Municipio n. 2, codice fiscale 00297110389, in virtù delle vigenti leggi dello Statuto Comunale e per dare esecuzione alla deliberazione della Giunta Comunale in data 8.11.2016 n. GC - 2016 - 590 P.G. n. 2016 - 126616;

in seguito per brevità denominato "Comune" dall'altra; _____
della cui identità personale sono certo io Notaio. _____

I medesimi succstituiti a mezzo di questo atto stipulano e convengono quanto segue: _____

PREMESSO

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24.3.2000 e sue successive

IN CORSO DI
FORMALITA'
PERCHE' NEI
TERMINI.

modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) e PUA (Piani Urbanistici Attuativi); _____

- che l'art. 18 della L.R. 20/2000, come modificato dalla L.R. 6/2009, prevede che gli enti locali possano concludere accordi con soggetti privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati; _____

. che la Società "COBU S.R.L." è proprietaria delle aree distinte al Catasto Terreni di Ferrara al foglio 194 con i mappali 41, 111, 112, 304, 335 e 339; _____

- che è intenzione della Società "S.G.M. GEOLOGIA E AMBIENTE S.R.L." di acquistare dalla Società "COBU S.R.L." (non appena eseguito il relativo frazionamento) un lotto di terreno da individuarsi al Catasto Terreni di Ferrara al foglio 194 con il mappale 335 parte; _____

PRECISATO: _____

- che con delibera del Consiglio Comunale P.G. n. 21901 del 16.4.2009 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 24.3.2014, è stato sottoscritto, fra la Società "COBU S.R.L." ed il Comune di Ferrara, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. ai fini dell'inserimento dei suddetti immobili nel primo POC; _____

- che l'art. 2 dell'accordo suddetto pone a carico della Società "COBU S.R.L.", fra l'altro, i seguenti impegni: _____

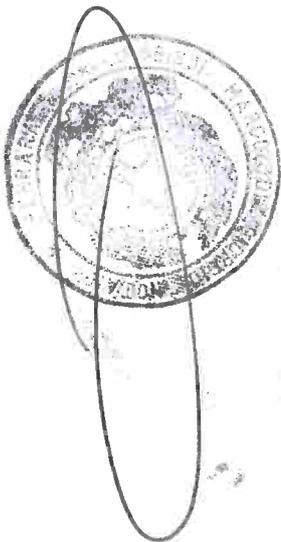
- predisposizione e presentazione del PUA per la relativa approvazione entro 18 (diciotto) mesi dall'avvenuta sottoscrizione dell'accordo medesimo; _____

- stipula della convenzione di PUA entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione del PUA medesimo; _____
ed inoltre: _____

A) presentazione, entro 18 (diciotto) mesi dall'avvenuta sottoscrizione del citato accordo, del progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale costituite da una vasca di laminazione delle acque meteoriche e dal suo collegamento al canale in corso di realizzazione da parte della Società "HERA S.P.A." e realizzazione a propria cura e spese delle suddette opere pubbliche; liquidazione diretta alle proprietà espropriande delle relative indennità entro 3 (tre) mesi da specifica richiesta del Comune; _____

B) versamento al Comune di Ferrara della somma di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila) entro 18 (diciotto) mesi dall'avvenuta sottoscrizione del citato accordo, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale previste dal POC; _____

- che, in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo, con delibera P.G. n. 20451 in data 7.4.2014, immediatamente esecutiva, il Consiglio



Comunale ha approvato il POC, comprensivo del comparto attuativo "4ASPCN_01 - Area piccola media impresa via Fabbri", costituito dai suddetti immobili; _____

- che il vigente POC prevede, in tale comparto attuativo, un insediamento a destinazione prevalentemente artigianale e commerciale, per una superficie territoriale pari a 129.305 (centoventinovemilatrecentocinque) mq e una superficie fondiaria pari a 74.290 (settantaquattromiladuecentonovanta) mq, con accesso sia da Via G. Fabbri che da Via Majocchi Plattis; _____

- che, con mio atto in data 28.10.2014 di Rep. n. 62126/19021, registrato a Ferrara il 6.11.2016 al n. 5803 ed ivi trascritto in pari data al part. 10880, la Società "COBU S.R.L.", ha ceduto gratuitamente al Comune di Ferrara, l'area di sedime della suddetta vasca di laminazione, dopo averne acquisito la titolarità; _____

- che, con istanza P.G. n. 99058 del 29.10.2014, la Società "COBU S.R.L.", ha presentato il PUA relativo all'attuazione del comparto POC in oggetto; _____

- che, con istanza P.G. n. 99080 del 29.10.2014, la Società "COBU S.R.L." ha richiesto il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione del comparto, comprensivo del progetto esecutivo della suddetta vasca di laminazione; _____

- che, con delibera GC - 2015 - 585, è stata concessa proroga di 90 (novanta) giorni della scadenza relativa al versamento del suddetto contributo; _____

- che, con istanza P.G. n. 131889 del 18.12.2015, la Società "COBU S.R.L." ha presentato rinuncia al PUA e al permesso di costruire suddetti, contestualmente chiedendo lo stralcio del comparto dal vigente POC e la riclassificazione dell'area nel vigente PSC come territorio rurale; _____

- che, con successiva nota P.G. n. 68824 del 16.6.2016, la Società "COBU S.R.L." e la Società unipersonale "S.G.M. GEOLOGIA E AMBIENTE S.R.L.", hanno parzialmente rettificato la precedente istanza chiedendo che parte del comparto, per una superficie territoriale pari a mq 3.229 (tremiladuecentoventinove), venisse confermata come area a destinazione produttiva artigianale nel POC e nel PSC vigenti;

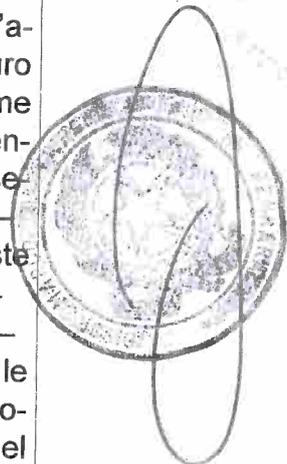
- che la modifica proposta configura variante al primo POC vigente;

- che, con tale variante urbanistica, il maggior valore generato nell'area per effetto del suo inserimento nel POC, viene ricalcolato in euro 78.686,40 (settantottomilaseicentottantasei virgola quaranta) come da stima redatta dall'ufficio competente, e viene assoggettato, ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., a contributo straordinario secondo le modalità in appresso indicate; _____

- che il Comune di Ferrara si riserva di recepire le modifiche richieste in una successiva variante al vigente PSC; _____

_____ **CONSIDERATO:** _____

- che risulta di interesse dell'Amministrazione comunale ridurre le previsioni di realizzazione di nuove espansioni per insediamenti produttivi comprese nella vigente pianificazione comunale, ai fini del contenimento del consumo di suolo e dell'adeguamento del dimensionamento urbanistico alla capacità di assorbimento del mercato e-



dilizio, tenuto anche conto che, in occasione della predisposizione del quadro conoscitivo per il Documento degli Obiettivi del secondo POC, è emersa l'esistenza di un rilevante patrimonio produttivo non utilizzato;

- che l'intervento, così ridimensionato, per dimensioni e distanza dal Po di Primaro presenta impatti ambientali sensibilmente ridotti, in termini di incidenza sul sito tutelato ai fini paesaggistici e naturalistici, rispetto a quelli previsti dal POC vigente;

RICORDATO INOLTRE:
- che con delibera di Giunta GC - 2016 - 590 del giorno 8.11.2016 è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;

- che il presente accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'adozione di una variante al primo POC e al suo recepimento all'interno della variante medesima;

TUTTO CIO' PREMESSO
e ratificato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, stipulano e convergono quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO.

1. Il presente accordo sostituisce integralmente l'accordo sottoscritto in data 24.3.2014 con la Società "COBU S.R.L." per l'attuazione del comparto "4ASPCN_01 - Area piccola media impresa via Fabbri", inserito nel primo POC vigente, comparto che viene ridenominato, ai sensi del presente accordo, "4ASPCN_01 - Area piccola media impresa via Majocchi Plattis".

2. La Scheda di POC N° 4ASPCN_01, che si allega al presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale, sostituisce integralmente l'analoga scheda allegata all'accordo sottoscritto in data 24.3.2014 e modifica il relativo schema urbanistico e i parametri urbanistici.

3. La Scheda di cui al precedente punto 2, in modifica rispetto al primo POC vigente ed in recepimento della proposta formulata dai Soggetti attuatori, prevede la riduzione della superficie territoriale del comparto da 129.305 (centoventinovemilatrecentocinque) mq a 12.379 (dodicimilatrecentosettantanove) mq, comprensivi dell'area di dotazione ecologica di 9.150 (novemilacentocinquanta) mq già ceduta al Comune.

4. La Scheda di POC N° 4ASPCN_01, così modificata, è destinata a far parte integrante di una variante al primo 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 gli obiettivi, le previsioni, le prescrizioni e il contenuto intero riportati nella Scheda di POC N° 4ASPCN_01, allegata sotto la lettera "A" al presente atto, cui si impegnano a dare attuazione nei tempi previsti.

2. La Società unipersonale "S.G.M. GEOLOGIA E AMBIENTE S.R.L.", a seguito del perfezionamento della compravendita dell'area compresa nel comparto "4ASPCN_01 - Area piccola media impresa via Majocchi Plattis", subentrerà in tutto e per tutto alla Società "CO-

BU S.R.L." nell'attuazione del comparto e negli impegni di seguito descritti.

3. I Soggetti attuatori si impegnano: _____

- ad 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 Scheda di POC N° 4ASPCN_01 allegata al presente atto sotto la lettera "A"; _____

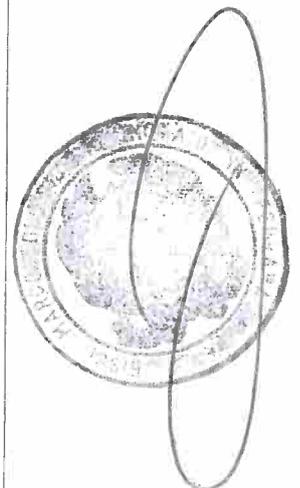
- a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente obbligati e responsabili. _____

4. Nell'ambito del presente accordo, i Soggetti attuatori, in particolare, si impegnano: _____

- a predisporre e presentare il progetto edilizio per la relativa approvazione entro 18 (diciotto) mesi dall'approvazione della variante al POC di cui al precedente art. 1; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori 6 (sei) mesi, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 4; è facoltà dei Soggetti attuatori presentare il progetto edilizio anche a POC adottato, purché conforme agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con la variante adottata; _____

- a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro 18 (diciotto) mesi dall'avvenuta approvazione della variante di cui al precedente art. 1 e comunque non oltre la data di presentazione del progetto edilizio, le aree da destinare a viabilità, parcheggi pubblici e attrezzature e spazi collettivi site in via Majocchi Plattis, così come previsto nella Scheda n° 4ASPCN_01 allegata al presente atto sotto la lettera "A" e precisamente le aree catastalmente individuate: foglio 194 mapp. 335 parte di superficie complessiva mq 1.145 (millecentoquarantacinque), 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 le aree saranno oggetto, a cura e spese dei Soggetti attuatori, di frazionamento catastale che dovrà essere sottoposto all'approvazione del Servizio Ufficio di Piano del Comune; le spese notarili e fiscali di stipula, registrazione e trascrizione dell'atto di cessione saranno a carico dei Soggetti attuatori; le parti espressamente concordano che la cessione al Comune delle aree suddette è condizione necessaria per la presentazione della SCIA o dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio; 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 6 (sei) mesi, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 4; _____

- a presentare, preliminarmente alla presentazione della SCIA o dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il progetto esecutivo di tutte le dotazioni territoriali previste nella Scheda di POC N. 4ASPCN_01 allegata al presente atto sotto la lettera



"A", nonché di tutte quelle funzionalmente necessarie per la realizzazione dell'intervento edilizio medesimo; a realizzare a propria cura e spese le suddette opere, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., iniziandone i lavori entro 12 (dodici) mesi dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro 36 (trentasei) mesi dall'inizio lavori; il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori 6 (sei) mesi, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 4; la piantumazione delle aree a verde pubblico dovrà essere realizzata e ultimata almeno 24 (ventiquattro) mesi prima del collaudo al fine di garantire un buon attecchimento; le parti espressamente concordano che l'approvazione del progetto esecutivo delle dotazioni territoriali e il rilascio del relativo permesso di costruire sono condizioni necessarie per la presentazione della SCIA o per il rilascio del permesso di costruire relativi all'intervento edilizio; eventuali proroghe al termine di ultimazione delle dotazioni territoriali potranno essere concesse dal Comune previa richiesta anteriormente alla scadenza, con obbligo, a carico dei Soggetti attuatori, di adeguare le opere alle normative eventualmente sopravvenute; _____ ed inoltre: _____

- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali previste al successivo art. 4 del presente Accordo. _____

5. Resta acquisita gratuitamente al Comune, con destinazione a dotazione ecologica, l'area ceduta dalla Società "COBU S.R.L." mediante mio rogito in data 28.10.2014 di Rep. n. 62126/19021, suddetto, del valore venale di euro 192.150,00 (centonovantaduemilacentocinquanta); le parti danno atto che il valore dell'area ceduta assorbe integralmente il contributo straordinario determinato sulla base del maggior valore dell'area oggetto del presente accordo per effetto del suo inserimento nel primo POC, secondo le modalità di cui alla delibera consiliare P.G. n. 20342 del 4.4.2016; non è pertanto più dovuto il contributo previsto dall'art. 2, comma 3 lett. D) dell'accordo sottoscritto in data 24.3.2014. _____

6. Tenuto conto della previsione che il comparto, per la sua modesta estensione, possa recapitare le proprie acque meteoriche nella rete fognaria mista esistente di Via Majocchi Plattis, i Soggetti attuatori potranno localizzare i volumi di invaso eventualmente necessari per la laminazione delle acque meteoriche all'interno della superficie fondiaria, essendo pertanto liberi dall'impegno di realizzare le opere pubbliche di cui all'art. 2, comma 3 lett. A) dell'accordo sottoscritto in data 24.3.2014. _____

7. La Società "COBU S.R.L.", a mezzo come sopra, dichiara di condividere senza riserve lo stralcio dal POC vigente delle aree originariamente comprese nel comparto "4ASPCN_01 - Area piccola media impresa via Fabbri" ed escluse dal residuo comparto "4ASPCN_01 - Area piccola media impresa Via Majocchi Plattis", come individuato nella Scheda di POC N° 4ASPCN_01 allegata al presente atto sotto la lettera "A", dando atto che a seguito dell'adozione della variante di cui al precedente art. 1 non sarà possibile procedere alla loro attuazione; la Società "COBU S.R.L.", come sopra rappresentata, dichiara

altresì di nulla pretendere dal Comune di Ferrara a qualunque titolo in relazione allo stralcio dal POC vigente delle aree suddette e si impegna a tenere indenne il Comune di Ferrara da pretese di terzi in relazione alla variante medesima. _____

8. La Società "COBU S.R.L.", a mezzo come sopra, dà atto che l'approvazione della variante di cui al precedente art. 1 comporterà la perdita dei diritti edificatori attribuiti dal POC vigente alle aree di cui al precedente comma 7. _____

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA _____

1. Il Comune di Ferrara si impegna: _____

- a trasferire i contenuti di cui alla Scheda di POC N° 4ASPCN_01 allegata al presente atto sotto la lettera "A", in una proposta di variante al primo POC, così da rendere la stessa parte integrante di quest'ultima; _____

- a sottoporre il presente accordo, l'allegata Scheda di POC N° 4ASPCN_01, nonché la proposta di variante al primo POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione; _____

- per quanto di competenza, a supportare i Soggetti attuatori nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2. _____

2. L'approvazione della Scheda di POC N° 4ASPCN_01 unitamente alla variante 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. _____

3. La variante di cui al precedente art. 1 non modificherà il termine quinquennale di validità del POC vigente. _____

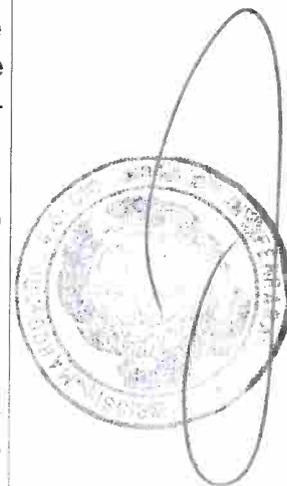
ART. 4 - INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI – PENALI - CONSEQUENZE _____

1. Qualora, al momento della presentazione del progetto edilizio, i Soggetti attuatori risultino inadempienti rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo, il Comune dichiarerà l'improcedibilità del titolo edilizio e non darà corso alla sua istruttoria. _____

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte dei Soggetti attuatori 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. _____

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, risultino inadempienti o 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 ciò determina sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'a-



dozione delle opportune iniziative contrattuali ed amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici. _____

5. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente accordo, i Soggetti attuatori 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 progetto edilizio; _____

2) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 comma 4. _____

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

- 196,72 (centonovantasei virgola settantadue) euro/mese per i primi 3 (tre) mesi o frazione di mese; _____

- 393,44 (trecentonovantatré virgola quarantaquattro) euro/mese per i mesi o frazioni di mese successivi fino al sesto mese compreso; ---

- 590,16 (cinquecentonovanta virgola sedici) euro/mese 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 (sei) 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, ferma restando l'applicazione delle penali dovute. _____

9. 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. _____

10. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al rilascio del titolo edilizio, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, nonché 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. _____

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, i Soggetti attuatori resteranno in ogni caso direttamente responsabili e vincolati. _____

ART. 5 - SPESE _____

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico dei Soggetti attuatori i quali, per quanto riguarda le aree e le opere da cedersi nei modi sopraindicati, dichiarano di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia. _____

ART. 6 - RICHIAMI NORMATIVI E NORME FINALI _____

1. 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. _____

2. I Soggetti attuatori prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi del Codice approvato con D. Lgs. n. 196/2003, potendo essi esercitare i diritti ivi contemplati. _____

3. Il presente accordo è soggetto alle stesse forme di pubblicità e di partecipazione dello strumento di pianificazione a cui accede. _____

4. Ogni comunicazione tra le parti deve avvenire o con raccomandata A/R o con pec. _____

ART. 7 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE _____

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

ART. 8 – TRASCRIZIONE _____

Le parti autorizzano il Conservatore dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ferrara - Territorio, a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo. _____

I Soggetti attuatori dichiarano, sotto la loro responsabilità, di avere preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 Codice Civile, le clausole degli artt. 2 (Impegni dei Soggetti attuatori) e 4 (Inadempienze) del presente accordo. _____

Le parti mi dispensano dalla lettura dell'allegato. _____

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto da me letto ai Componenti che, da me interpellati, lo approvano. _____

E' scritto da persone a me fide ed in parte da me Notaio su cinque fogli per diciotto facciate fin qui e viene firmato a norma di legge, essendo le ore nove e minuti quaranta. _____

F.to: Colombarini Francesco _____

F.to: Giovanni Rossi _____

F.to: Antonio Barillari _____

F.to: MARCO BISSI NOTAIO (L.S.) _____

scheda n°	soggetto proponente	località
4ASPCN-01	CO.BU. S.r.l.	Ferrara Via Majocchi Plattis Fabbri
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	4ASPCN - ambito specializzato per nuovi insediamenti per attività produttive della struttura insediativa Via Bologna	
Sistema	Subsistema piccola media impresa Subsistema mitigazione e compensazione ambientale	
OBIETTIVI POC		
<p>- Realizzazione di nuovo insediamento artigianale adiacente al Centro Artigianale S.Giorgio, caratterizzato da particolari soluzioni tecniche di sostenibilità energetica e ambientale in linea con quanto indicato dalla green economy.</p> <p>- Realizzazione di area verde di mitigazione ambientale adiacente via G.Fabbri per tutela ZPS Po di Primaro da impatto acustico, inquinamento atmosferico, luminoso e visuale.</p> <p>- Cessione di area per Realizzazione di sistema di laminazione e scolo acque meteoriche.</p>		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	12.379, di cui 9.150 di dotazioni ecologiche (area per laminazione acque meteoriche) 129.305	
SF [mq]	2.084 74.200, di cui massimo 8.000 per uso 6b	
SU [mq]	1.261 38.433	
H max [m]	14 isolati 1, 2, 3, 4 = 18 ml; isolato 5 = 14 ml (vedi planimetria)	
Usi	<p>1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività: a) infrastrutture per l'urbanizzazione, b) attrezzature e spazi collettivi, c) attrezzature ecologiche ed ambientali;</p> <p>3a. Artigianato di servizio;</p> <p>3b. Artigianato produttivo;</p> <p>3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica;</p> <p>5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;</p> <p>6a. Ricettive</p> <p>6b. Commercio al dettaglio in sede fissa (SV complessiva massima 3.500 mq) limitate alle attività: a) Medio piccolo strutture di vendita non alimentari, b) Medio piccolo strutture di vendita alimentari, c) Medio grandi strutture di vendita non alimentari;</p> <p>6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;</p> <p>6f. Direzionale.</p>	
parcheggi di uso pubblico [mq]	162 5.323	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	485 19.830	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	14.192	
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	9.150 15.000	

VINCOLI E LIMITAZIONI

INFRASTRUTTURE: AEROPORTO: l'area Le aree oggetto d'intervento ricade in parte all'interno della fascia di rispetto della ferrovia, nonché ricadono in parte all'interno della zona delle zone di tutela B e C dell'aeroporto di S. Luca e delle zone A e B dell'aeroporto di progetto del Psc; per tali aree valgono le prescrizioni di cui agli artt. 119.2 e all'art. 119.3 delle NTA del RUE; per le zone di tutela B la densità edilizia ammissibile è limitata a $IF = 0,7$ mq/mq.

PAESAGGIO: vincolo paesaggistico ex lege (fascia di 150 ml dal Po di Primaro); la fascia risulta in gran parte destinata a verde per mitigare l'impatto ambientale dell'insediamento.

ECOSISTEMI: Possibile interferenza con il sito Natura 2000 - ZPS Primaro - l'area verde di mitigazione dovrà essere trattata come zona "tampono" realizzata con vegetazione mista arborea-arbustiva molto fitta e realizzata con una componente di sempreverdi per ridurre l'impatto acustico e avere funzione di filtro per l'inquinamento atmosferico, luminoso e visuale.

IDRAULICA: le aree sono interessate della fascia di rispetto del Po di Primaro determinata dal R.D 523/1904; si applica l'art. 118.8 delle NTA del RUE.

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI

- dotazione di tutte le attività che si andranno ad insediare di impianti fotovoltaici integrati in copertura oltre agli impianti solari termici e adozione di sistemi passivi in grado di rendere energeticamente autonome le attività insediate, dotazione di impianti a sonde geotermiche;

- l'insediamento di medie strutture commerciali, entro il massimo di 2.500 mq di SV complessiva, è condizionato alla loro localizzazione in sede di PUA; la ST ad esse dedicata non potrà superare i 15.000 mq complessivi;

- una quota non inferiore al 10% della superficie fondiaria verrà riservata per attività che utilizzano prevalentemente aree scoperte (rivendite al dettaglio e all'ingrosso di materiali edili, attività di recupero di materiali ferrosi, centrali di betonaggio o/o bitumatura, ecc.);

- l'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione di una vasca di laminazione e del canale di recapito delle acque meteoriche nel condotto Boldrini non compresi nell'area di proprietà, e dovrà farsi carico degli espropri necessari;

- il PUA dovrà dotarsi di VINCA (valutazione di incidenza ambientale) con valutazione dell'impatto dell'intervento sugli habitat presenti sul Po di Primaro (distanza km 1,9).

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA

- la delimitazione delle aree da cedere al Comune;

- il collegamento stradale fra via Fabbri e via Majocchi Plattis;

- le aree verdi di mitigazione sul margine nord-est dell'insediamento;

- il filare alberato sul margine i filari alberati sui margini sud-est e sud-ovest dell'insediamento;

- il tracciato del nuovo canale di scolo e la localizzazione dell'area per la laminazione delle acque meteoriche;

- la delimitazione delle aree di tutela dell'aeroporto di S. Luca e dell'aeroporto previsto dal vigente PSC.

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

descrizione	costo totale opera	di cui per espropri	Sup. esproprio	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
vasca di laminazione e canale di recapito delle acque meteoriche nello scolo Baiona	690.000	420.000	mq 15.000	690.000	liquidazione diretta indennità agli espropriati entro mesi tre da richiesta; realizzazione opera a carico soggetti attuatori

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

N° alloggi prescrizioni

ATTUAZIONE

intervento diretto PUA

Ma
fr



Roberto...
...
Antonio...

NOTE

attrezzature e spazi collettivi previsti nella proposta di negoziazione risultano carenti rispetto allo standard di cui all'art. A24 LR 20/2000 e andranno integrati dalle attrezzature e spazi collettivi individuati nel Documento Programmatico per la Qualità Urbana della struttura insediativa di via Bologna.

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	Il La parte occidentale del comparto, topograficamente depresso depressa e poco permeabile, presenta pericolo di ristagno delle acque superficiali	In fase attuazione si dovranno prevedere opportuni sistemi di drenaggio, dever essere garantita l'efficienza del canale di secolo privato che attraversa il comparto e la sua connessione con la vasca di laminazione
<i>Scolo acque superficiali</i>		Il comparto, di modesta estensione, recapiterà le proprie acque meteoriche nella rete fognaria mista esistente di v. Majocchi Plattis. Provista area laminazione delle acque meteoriche a sud del comparto e nuove collettore acque bianche con riceitore finale il condotto Boldrini;
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	Le proprietà geotecniche del terreno sono scadenti, particolarmente nella parte occidentale. Queste, sommate ad una pendenza topografica non trascurabile, potrebbero creare cedimenti differenziali	Nella fase di progettazione degli edifici si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali. In sede di progetto edificio PUA dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite e valutati i cedimenti; qualora venga confermata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, non è ammesso l'approccio semplificato nel calcolo dell'azione sismica; per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri: - profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area; - accelerazione massima al sito più cautelativa tra quella ottenuta con l'analisi di risposta sismica locale (RSL) e quella derivante da studi di MS disponibili; - magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).
<i>Idrogeologia</i>	Il comparto si trova parzialmente all'interno di un'area a ridotta soggiacenza della falda freatica	Le nuove costruzioni saranno soggette ad indagine preventiva sulla falda, finalizzata ad individuare il massimo livello rispetto al piano campagna. Non sono comunque ammesse costruzioni sotterranee o seminterrate. L'approvvigionamento idrico dovrà prevedere il ricorso a fonte diversa dal prelievo da acque sotterranee.
<i>Contaminazione suoli</i>		

<p>Tutela storica, culturale, paesaggio</p>	<p>Il comparto si trova parzialmente all'interno della fascia di vincolo ex lege (fascia di 150 ml) dal Po di Primaro</p>	<p>Gli interventi dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima del rilascio del permesso di costruire</p>
<p>Patrimonio naturalistico</p>	<p>- Possibile interferenza con il sito ZPS-Po di Primaro e Bacini di Traghetto. Il comparto si trova circa a 1,9 km a nord di un habitat di interesse comunitario composto dagli habitat: . Chenopodietum rubri dei fiumi submontani (cod. 3270 con copertura 20% della superficie) . Foreste a galleria di Salix alba e Populus alba (cod 92A0, copertura 10%); . Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco Brometalia)(cod. 6210, 10%)</p>	<p>La Provincia, in quanto ente competente, ha espresso parere favorevole senza prescrizioni (PG 44598 del 26/6/2015), alla VINCA redatta per il PUA – Istanza PG 99058 del 29/10/2014. L'intervento di cui alla presente variante è certamente più conservativo, per dimensioni e distanza dal sito tutelato, rispetto a quelli previsti dal suddetto PUA. In fase attuativa si dovranno comunque seguire le indicazioni contenute nella scheda 12 della Valsat All.3 (Valutazione di Incidenza) del PSC - Il PUA dovrà essere sottoposto a valutazione di incidenza per verificare gli impatti sul sito ZPS, anche tenendo conto di quanto previsto nell'allegato 3 della ValSAT del PSC - All'interno del comparto è prevista la realizzazione di una fascia verde con funzione di mitigazione degli interventi rispetto al sito ZPS</p>
<p>Sistema della mobilità</p>	<p>Atteso aumento del traffico in via Fabbri e via Wagner</p>	<p>È prevista la connessione del comparto con via Majocchi Plattis Fabbri tramite rotatoria</p>
<p>Rumore/inquinamento atmosferico</p>	<p>-Il comparto è adiacente ad un'area particolarmente protetta dal punto di vista acustico, posta al di là della linea ferroviaria Ferrara-Rimini, che ha funzione di mitigazione ambientale tra gli insediamenti produttivi del CAS e il previsto parco urbano sud - Sono presenti abitazioni nelle aree circostanti</p>	<p>In riferimento alla Classificazione acustica di cui alla variante adottata il 9/11/2015 con PG. 51768, l'area oggetto d' intervento è in Classe 5 di progetto, che è compatibile con la tipologia di attività previste. In sede di autorizzazione SUAP dovranno essere redatte specifiche valutazioni di impatto ambientale per le attività da insediarsi, mirate a verificare il rispetto dei limiti imposti alle sorgenti di rumore ad esse connesse anche con riferimento all'area agricola posta a sud che è classificata in classe 3 di progetto - La valutazione di impatto acustico da redigere nell'ambito del PUA dovrà dar conto dei possibili impatti, prevedendo se necessario sistemi di mitigazione del rumore, al fine di rispettare i limiti di zona</p>

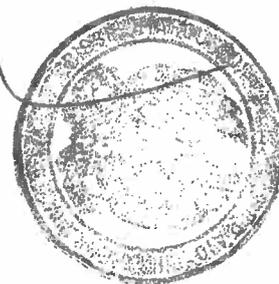
Infrastrutture	
Fognatura acque nere	Allacciamento alla rete di fognatura esistente
Vincoli infrastrutturali	<ul style="list-style-type: none"> - il comparto si trova parzialmente all'interno della fascia di rispetto della ferrovia Ferrara-Ravenna - nell'area interna alla fascia di rispetto non sono previste edificazioni - Il comparto si trova all'interno della zona delle zone di tutela B e C del Piano di Rischio dell'aeroporto di S. Luca e delle zone di tutela A e B dell'aeroporto di progetto del PSC - la densità edilizia prevista è compatibile con la zona di tutela B - Nella zona A, destinata in gran parte ad area per attrezzature collettive, non sono consentite attività che comportino permanenza continua di persone oltre le quattro ore.
Energia/ sostenibilità ambientale	<ul style="list-style-type: none"> - Le attività insediato saranno autonome dal punto di vista energetico - è previsto il riutilizzo delle acque piovane
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)	
<p>Il comparto non si attua mediante PUA</p> <p>Si prevede di sottoporre il PUA a procedura di valutazione ambientale in riferimento ai possibili impatti degli interventi sul sito Natura 2000 "Po di Primaro e Bacini di Traghette", e alle problematiche inerenti il traffico, in particolare, sul nodo via Wagner via Fabbri e via Wagner via Ravenna, e inerenti l'approvvigionamento idrico. In particolare il PUA dovrà essere sottoposto a VINCA.</p>	

Adriano Jones

A. Rivi

Antonio Barilari

Pa. Jm



F.TO: COLOMBARINI FRANCESCO
" GIOVANNI ROSSI
" ANTONIO BARIILLARI
" MARCO BISSI NOTARIO (L.S.)

SCHEDA VARIANTE POC 4ASPCN01 (scala 1:5000)

- perimetro proposta POC
- lotti edificabili
- attrezzature e spazi collettivi
- parcheggi pubblici
- filari
- area stradale
- area verde per la laminazione delle acque meteoriche
- ferrovie
- piano di rischio aeroporti

Copia Conforme al Suo originale che si rilascia alla
parte interessata per uso consentito dalla Legge.

Ferrara, li 6 DICEMBRE 2016

