

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO: "MEDIA STRUTTURA COMMERCIALE IN VIA DARSENA"

L'anno 2013, il giorno 14 del mese di OTTOBRE, tra:

- il Sig. Mario Nanni, cod. fisc. NNNMRA42L30D548B, nato a Ferrara il 30/07/1942 e residente a Ferrara, in via Bernardi 19, proprietario degli immobili censiti al NCT di Ferrara, foglio 160 mapp. 1778, 1781, 2010,

- la Soc. GE Cars S.n.c., cod. fisc. 00376790382, avente sede a Ferrara in via degli Alpini 6/3, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Mario Nanni, proprietaria degli immobili censiti al NCT di Ferrara, foglio 160 mapp. 1779, 1780, 2011,

- la Soc. D&DINVEST S.r.l., cod. fisc. 03829870280, avente sede a Padova in piazza Salvemini 7, in persona del legale rappresentante in carica sig. Dino Dalla Libera, proprietaria delle aree censite al NCT di Ferrara foglio 109 mapp. 1023 parte,

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 ROSA nato a CANARO (RO) il 16/11/56 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di G.C. n. 558 P.G. 81626/13 del 08/10/13 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 articola in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- che l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, come modificato dalla L.R. 6/09, prevede che gli enti locali possano concludere accordi con soggetti privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica;

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 i Soggetti attuatori hanno presentato una proposta, registrata a prot. gen. 37040 del 10/05/2013, per l'inserimento nel 1° POC dei suddetti immobili di proprietà;**

CONSIDERATO:

che l'intervento proposto dai soggetti attuatori è risultato meritevole di inserimento nel POC in quanto presenta le seguenti caratteristiche qualitative:

- elementi di innovazione tecnologica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di eco sostenibilità oltre i minimi regolamentari, **con adozione di tecnologie basso emissive, installazione di impianto solare termico e fotovoltaico;**
- riqualificazione del contesto urbano e paesaggistico, **con la cessione di un'area verde in via Gramiccia ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine;**
- impegni in termini di sviluppo economico del territorio, **con l'insediamento di una media attività commerciale;**

D&DINVEST SRL
P.zza G. Salvemini, 7
35131 Padova

RICORDATO inoltre:

- che si sono svolti n° 1 incontri negoziali con le proprietà, come risulta dai verbali redatti e approvati (allegati al presente accordo sub 1), per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo e della Scheda di POC relativa al comparto d'intervento (All. 2), in cui vengono definiti la delimitazione del comparto, gli usi ammissibili, le quantità, le prestazioni e prescrizioni, coerentemente con le previsioni del PSC vigente;
- che con delibera della Giunta Comunale PG 84626 del 08/10/13 è stato approvato il presente accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione;
- che il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'adozione del POC ed al suo recepimento all'interno del POC medesimo.

Tutto ciò premesso è 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 ha ad oggetto l'attuazione del comparto "**media struttura commerciale in via Darsena**", come da allegata Scheda di POC N° **1ACS01_01** (All. n. 2), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.
2. Detta Scheda 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 gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° **1ACS01_01** (All. n. 2), cui si impegnano a dare attuazione.

2. I Soggetti attuatori SI IMPEGNANO:

- ai fini prima menzionati, a stipulare l'accordo definitivo di cui al successivo art. 4, con la prestazione delle connesse garanzie, entro giorni 30 dalla richiesta del Comune, condizionatamente all'inserimento del comparto oggetto del presente accordo nel POC da approvare;
- a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo.

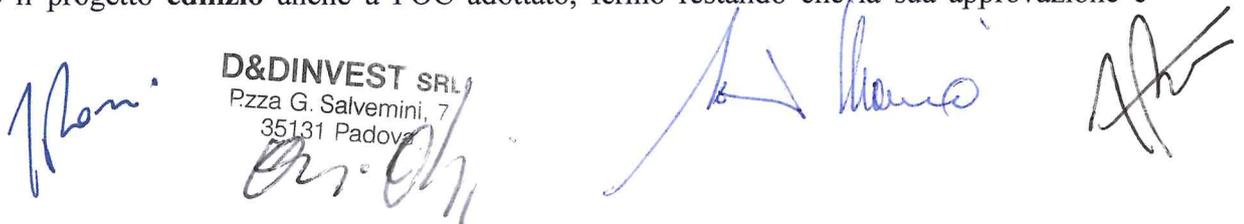
3. La Soc. **D&DINVEST S.r.l.**, in particolare, SI IMPEGNA:

- C) a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi **sei** dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di **presentazione del progetto edilizio**: l'area da destinare ad **attrezzature collettive**, così come previsto nella Scheda allegata n° **1ACS01_01** (All. n. 2) e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: **foglio 109 mapp. 1023 parte**, per un totale di superficie di mq. **850** 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.

Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune delle aree suddette è condizione necessaria per la **presentazione del progetto edilizio**.

4. Il Sig. **Mario Nanni** e la Soc. **GE Cars S.n.c.**, in particolare, 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 allegata Scheda di POC N° **1ACS01_01** (All. n. 2).
- a predisporre e presentare il **progetto edilizio** per la relativa approvazione entro mesi **36** dall'approvazione del POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 5; è facoltà del **Sig. Mario Nanni e della Soc. GE Cars S.n.c.**, presentare il progetto **edilizio** anche a POC adottato, fermo restando che la sua approvazione è



D&DINVEST SRL
P.zza G. Salvemini, 7
35131 Padova

subordinata all'approvazione del POC stesso ed al recepimento delle eventuali modifiche al POC medesimo apportate a seguito di osservazioni pervenute;

- **D)** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro **50.000,00** entro mesi **sei** dall'avvenuta approvazione del POC, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC;

5. I Soggetti attuatori SI IMPEGNANO infine:

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

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alla allegata Scheda di POC N° **1ACS01_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. **1ACS01_01** (All. 2), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2;

2. Il Comune di Ferrara si impegna altresì ad attivare tempestivamente ed a concludere nei termini di legge le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali previste dal POC, che verranno richieste dai soggetti attuatori **unitamente al progetto edilizio**.

ART. 4 – ACCORDO DEFINITIVO

1. Successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti ed alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, verrà sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, disciplinante l'attuazione del comparto, il quale prevederà l'inserimento del comparto oggetto del presente accordo nel POC che verrà sottoposto al Consiglio comunale per la definitiva approvazione.

2. L'accordo ex art. 11 di cui al comma precedente sarà assistito da fideiussione bancaria o assicurativa a copertura dell'intero importo del contributo di cui al precedente art. 2 lett. D.

3. Il Comune sarà autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione suddetta, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del successivo art. 5.

4. In caso di escussione, il pagamento delle somme dovrà essere effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.

5. Le fideiussioni relative **al contributo saranno restituite a seguito dell'integrale versamento dell'importo relativo**.

ART. 5 - INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI – SANZIONI - CONSEGUENZE

1. Salvo quanto previsto al successivo comma 3, qualora i Soggetti attuatori non partecipino alle fasi successive di concertazione e in particolare nel caso di mancato rispetto dei termini di presentazione del **progetto edilizio**, nonché nel caso di mancata sottoscrizione nei termini dell'accordo definitivo di cui all'articolo precedente, 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 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.


D&D INVEST SRL
P.zza G. Salvemini, 7
35131 Padova

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

3. 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.

4. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (ove verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), 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 lett. C;
 - 3) mancato/ritardato versamento, nei termini indicati, delle somme a titolo di contributo per le opere pubbliche di interesse generale secondo quanto previsto dal precedente art. 2 lett. D;
5. 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 ai Soggetti attuatori e debitamente comprovate.

6. Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia dei Soggetti attuatori, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione delle garanzie fideiussorie prestate dai Soggetti attuatori e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

7. 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.

8. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al **rilascio del titolo abilitativo**, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente **ogni diritto al rilascio dell'autorizzazione commerciale**, 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.

9. 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. 6 - ADEMPIMENTI FISCALI

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

ART. 7 - RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 8 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

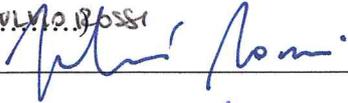
Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate 4 e parte della QUINTA che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

Per il Comune di Ferrara

(.INR. F. V. M. O. 1955)



I Soggetti attuatori

Sig. Mario Nanni



Per la Soc. GE Cars S.n.c., il legale rappresentante in carica Sig. Mario Nanni

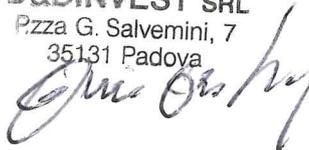


Per la Soc. D&DINVEST S.r.l., il legale rappresentante in carica Sig. Dino Dalla Libera

D&DINVEST SRL

Pizza G. Salvemini, 7

35131 Padova





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Settore Attività Interfunzionali
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: Proposte POC – Procedure negoziali presso il Comune di Ferrara – Saletta
Servizio di Piano in data 11/07/2013

SOGGETTI PROPONENTI Nanni? Gecons - D&D

| ENTE/SOCIETA' | COGNOME E NOME | QUALIFICA | FIRMA |
|--|---------------------|----------------|-------|
| Comune | Bevellaar' Fulvio | app. proced. | |
| Comune Fe | dom. Fulvio | ingegnere | |
| Ge Cons. SMC | M. Mario | Amministratore | |
| PROGETTISTA INCARICATO | SAMBRI DANDE | TECNICO | |
| D&DINVEST SRL P.zza G. Salvemini, 7 35131 Padova | Giorandelli | Amministratore | |
| Progettista Incaricato | Giorandelli Alberto | Tecnico | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Settore Attività Interfunzionali Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **11/07/2013**

Il giorno 11/07/2013, alle ore 10,45, presso la sede Municipale di Ferrara, in seguito alla convocazione effettuata telefonicamente dal Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara, è convocato il primo incontro di negoziazione per la formazione del 1° POC.

Sono presenti:

- per il Comune di Ferrara

ing. Fulvio Ratti
ing. Antonio Barillari

- per i proponenti

ing. Mario Nammi
geom. Davide Samboni
ing. Dino Dalla Libera
arch. Alberto Ghisavolli

ing. Mario Nammi
D&D INVEST SRL
P.zza G. Salvemini
35131 Padova

Verbalizza l'ing. Antonio Barillari

L'ing. Ballati apre le riunioni illustrando i contenuti
della base di accordo -

Il geom. Sambi chiede chiarimenti sulla possibilità di intervenire
per l'addebiatura e l'approvazione del POC, chiarimenti che
vengono forniti -

Vengono richiesti chiarimenti sulle opere da realizzare
sulle aree che vengono cedute per STAMOBAT - I rappresentanti
del Comune propongono di riservare alle fasi successive la
loro definizione -

Si passa quindi alla sottoscrizione dell'accordo da parte
delle proprietà -

Alle ore 11.15 si chiude l'incontro -

Ballati Sambi
Sambi
M. M. M.
D&DINVEST SRL
P.zza G. Salvemini,
35131 Padova
G. Mardell

Allegato 2

| | | | |
|---|---|---|----------------------------|
| scheda n° 1ACS01_01 | soggetto proponente Nanni Mario GE Cars S.n.c D&D Invest | località Ferrara | via Darsena via Zanatta |
| OBIETTIVI POC - riqualificazione di fabbricato commerciale esistente per l'insediamento di media struttura commerciale; - cessione di area destinata ad attrezzature collettive ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine. | | | |
| PARAMETRI URBANISTICI | | | |
| ST | 6.030, di cui mq 850 destinati ad area verde sottomura in via Zanatta | | |
| SF | 3.550 | | |
| SU | 1.650 | | |
| SV | 1.200 | | |
| RVerde min | | | |
| H max | 2 piani fuori terra | | |
| Usi | 3a. Artigianato di servizio; 3b. Artigianato produttivo; 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica; 5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività: a) Medio-piccole strutture di vendita non alimentari, b) Medio piccole strutture di vendita alimentari; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo; 6f. Direzionale. | | |
| parcheggi di uso pubblico | | | |
| attrezzature e spazi collettivi | 2.480 | | |
| aree di mitigazione e compensazione ambientale | | | |
| aree per laminazione acque meteoriche | | | |
| VINCOLI E LIMITAZIONI | | | |
| IDRAULICI: l'area destinata ad attrezzature collettive di via Zanatta è compresa in area a rischio di allagamento da fiume Po e le aree oggetto di intervento in via Darsena sono comprese in area di paleoalveo; si applicano rispettivamente gli artt. 118.4 e 118.5 delle NTA del RUE; PAESAGGIO: le aree oggetto d'intervento in via Darsena sono comprese all'interno del contesto identitario locale "Centro storico di Ferrara"; si applica l'art. 108.1 delle NTA del RUE. | | | |
| PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI | | | |
| Adozione di tecnologie basso emissive, installazione di impianto solare termico e fotovoltaico. | | | |
| ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA | | | |
| - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune. | | | |
| OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE | | | |
| descrizione | quota a carico dei soggetti attuatori | prescrizioni | |
| Contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale | 50.000,00 | versamento contributo entro sei mesi dall'avvenuta approvazione del POC | |
| EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE | | | |
| N° alloggi | prescrizioni | | |
| | | | |
| ATTUAZIONE | | | |

GE, CARS. s.n.c.
di NANNI MARIO & C.
Via Degli Alpini, 6/3 - Tel. 0532.742250
Fax 0532.762320 - 44100 FERRARA
Partita IVA 00976790382
Reg. Soc. Trib. FF 4835 - C.C.I.A.A. 98946

D&DINVEST SRL
P.zza G. Salvemini, 7
35131 Padova

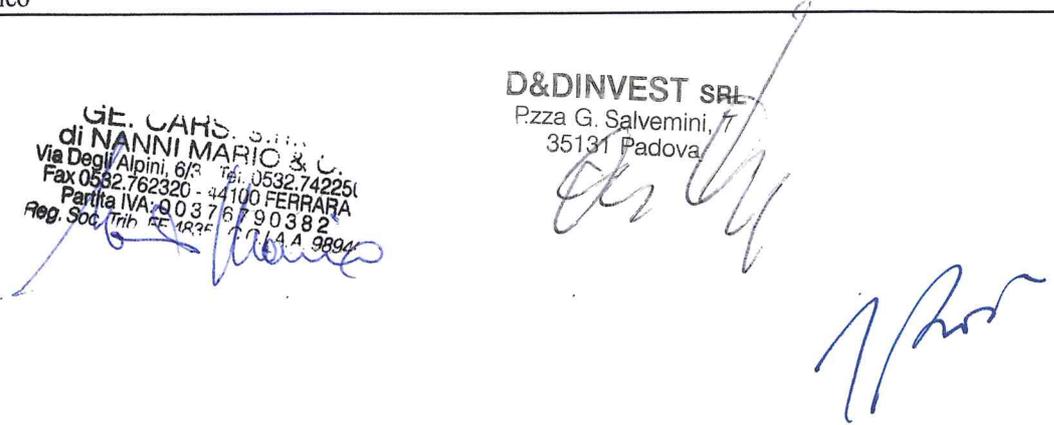
Autorizzazione SUAP

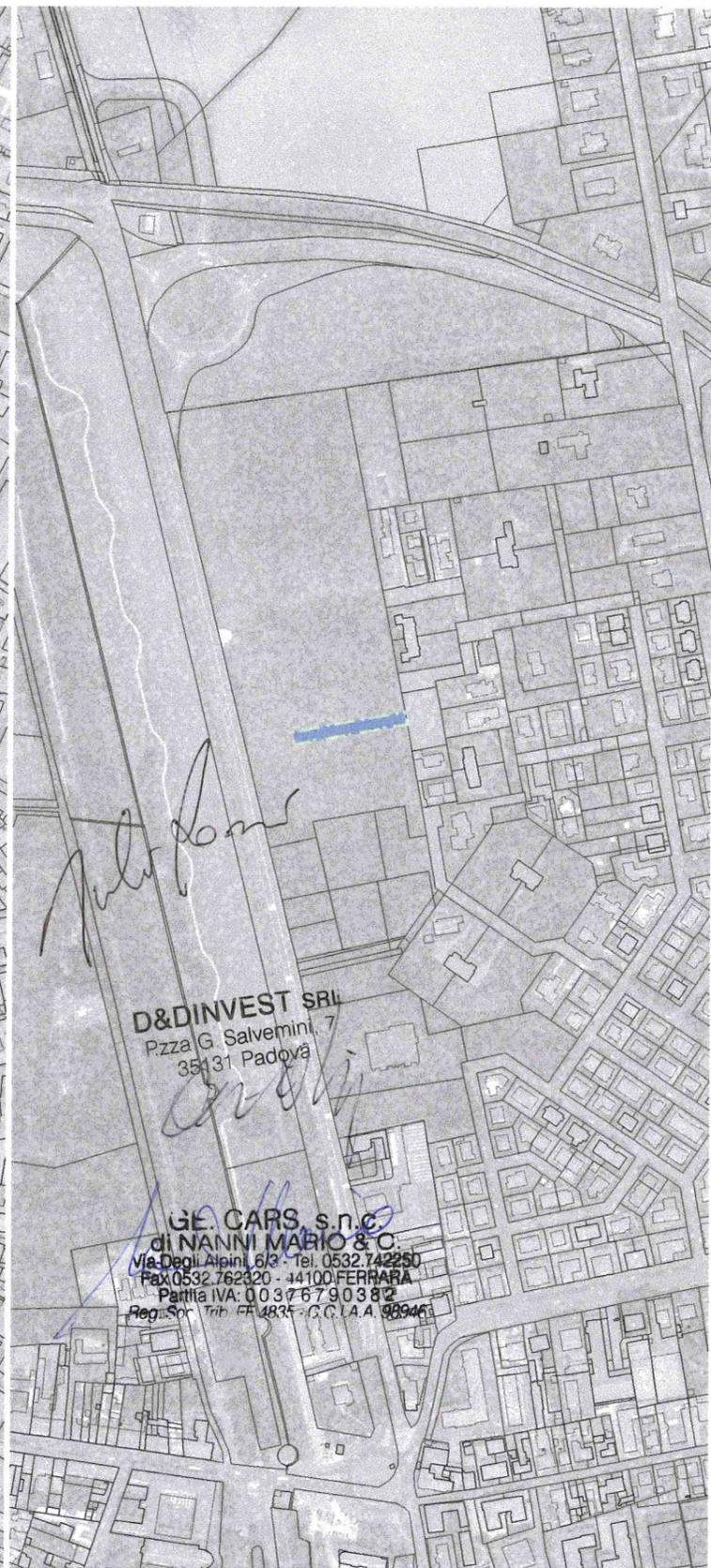
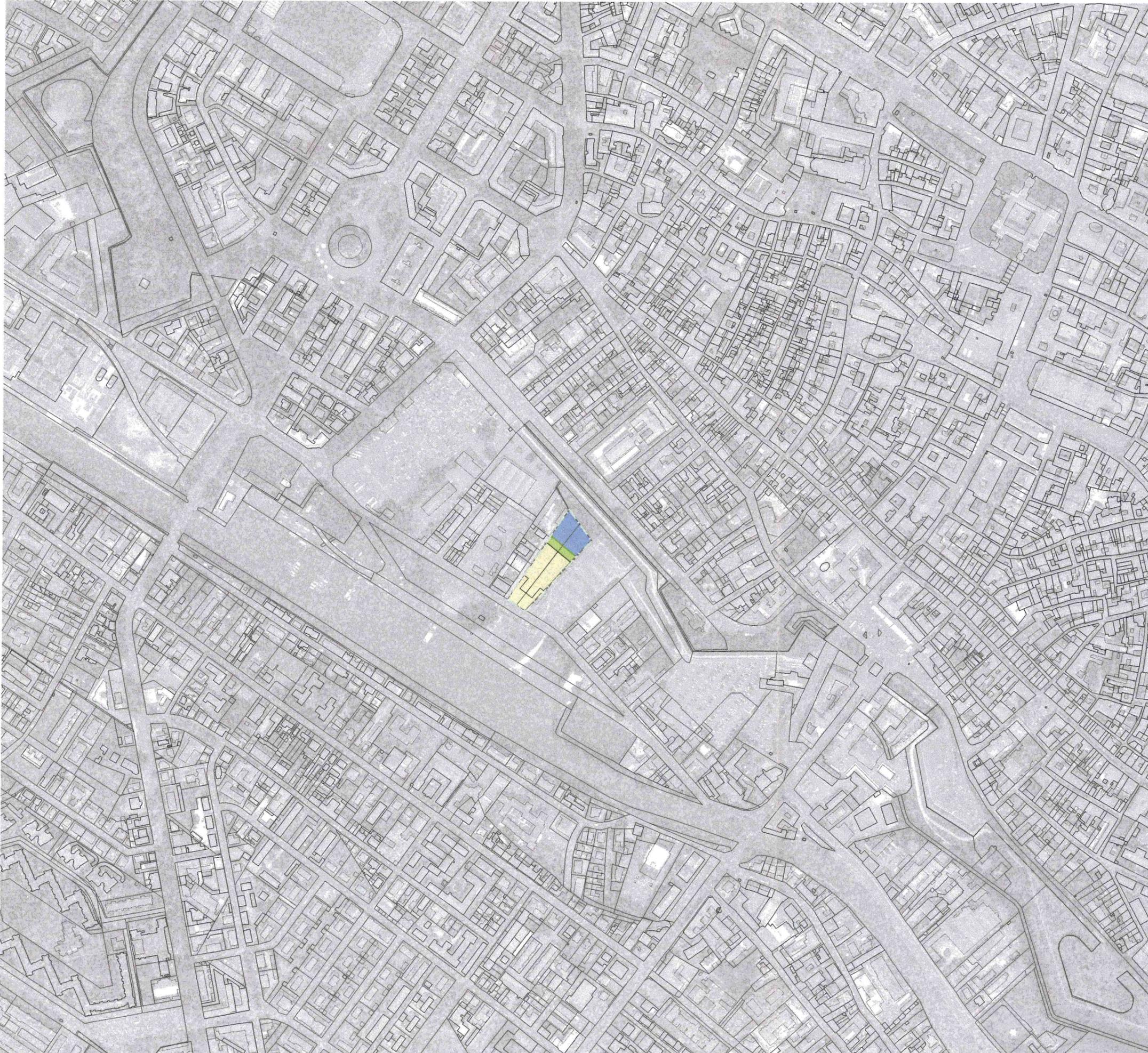
NOTE

Considerata l'ottima dotazione di parcheggi pubblici esistente in via Darsena, lo standard di parcheggio pubblico viene trasformato in verde pubblico

GE. CAHS. S.p.A.
di NANNI MARIO & C.
Via Degli Alpini, 6/R Tel. 0532.742250
Fax 0582.762320 - 44100 FERRARA
Partita IVA: 0376790382
Reg. Soc. Trib. FE. 1995 T. C. A. A. 9894

D&DINVEST SRL
P.zza G. Salvemini, 7
35131 Padova

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature over the D&DINVEST SRL stamp and another signature to the right.



[Signature]
D&INVEST SRL
P.zza G. Salvemini, 7
35131 Padova

[Signature]
GE. CARS s.n.c.
di NANNI MARIO & C.
Via Degli Alpini, 6/3 - Tel. 0532.742250
Fax 0532.762020 - 44100 FERRARA
Partita IVA: 00376790382
Reg. Soc. Trib. FF 4835 - C.C.L.A.A. 98946

SCHEDA POC 1ACS01-01 (scala 1:5000)

-  **perimetro proposta poc**
-  **lotti**
-  **attrezzature e spazi collettivi**
-  **verde privato di dotazione ecologica**