

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO:
"POLIAMBULANZA"**

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

- la Fondazione Santini Gaetano ed Elvira, cod. fisc. 93022770387, avente sede a Ferrara in via Cairoli 13, in persona del Presidente in carica dott. Piero Puglioli, proprietaria degli immobili censiti al NCEU di Ferrara, foglio 384 mapp. 563, 564 e dell'area censita al NCT di Ferrara, foglio 109 mapp. 980 e 1007,

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 CAVALLO (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 con delibera del Consiglio Comunale PG 86878/2009 del 23/07/2010 è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa privata relativo ad un'area a destinazione verde pubblico, di proprietà del Soggetto attuatore e sita in via Gramicia;
- che in data 19/11/2010, rep. n. 117950 notaio Alberti, è stata stipulata la convenzione di attuazione di detto piano particolareggiato, convenzione che si intende qui integralmente riportata e confermata nei suoi contenuti;
- che detta convenzione prevede la cessione gratuita al Comune della suddetta area di via Gramicia a soddisfacimento degli standard di parcheggio e verde pubblici relativi all'ampliamento e mutamento di destinazione d'uso dell'edificio "ex Poliambulanza" di via Piangipane da attrezzature collettive ad abitazioni per categorie protette, nonché la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore (entro il 19/11/2015) di un parcheggio pubblico su un'area di proprietà comunale, anch'essa ubicata in via Gramicia;
- che il Soggetto attuatore a tutt'oggi non ha dato corso a quanto previsto nel piano particolareggiato di iniziativa privata, approvato con delibera del Consiglio Comunale PG 86878/2009 del 23/07/2010, relativo all'area sita in via Gramicia convenzionato con atto notaio Alberti rep. n. 117950 del 19/11/2010;
- che, essendo l'edificio "ex Poliambulanza" ricompreso dal PSC vigente nel sub ambito in deroga 1ACS12, demandato per l'attuazione al POC ai fini del recupero e ampliamento dell'edificio per la realizzazione di una struttura per categorie protette in stretta connessione funzionale con il confinante centro di servizi alla persona, occorre, ai fini dell'attuazione della convenzione di piano particolareggiato sopra citata, inserire nel POC in corso di formazione il comparto costituito dagli immobili sopra indicati di via Piangipane e via Gramicia;

- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano direttive per la formazione dei POC;
- che il Soggetto attuatore ha presentato una proposta, registrata a prot. gen. 52249 del 26/06/2013, 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 l'adozione di soluzioni tecniche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia mediante l'integrazione di impianti fotovoltaici e solare termico in copertura (nel rispetto delle condizioni e dei vincoli imposte dagli organi competenti), il raffrescamento naturale per ventilazione passiva, il riscaldamento naturale per accumulo termico e restituzione passiva, l'uso di materiali eco-compatibili e di protezione solare;**
- riqualificazione del contesto urbano e paesaggistico **con l'eliminazione dell'attuale stato di degrado dell'edificio di via Piangipane e la cessione di un'area verde in via Gramicia ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine;**

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 e del piano particolareggiato di iniziativa privata, approvato con delibera del Consiglio Comunale PG 86878/2009 del 23/07/2010, relativo all'area sita in via Gramicia e convenzionato con atto notaio Alberti rep. n. 117950 del 19/11/2010;
- che con delibera della Giunta Comunale PG 81626 del 08/10/13 è stato approvato il presente accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione;
- **che con atto notaio..... Rep..... in data è stata stipulata la cessione gratuita dell'area di cui alla convenzione atto notaio Alberti rep. n. 117950 del 19/11/2010 e destinata ad attrezzature collettive, così come indicata nella Scheda allegata n° 1ACS12_01 (All. n. 2) e precisamente l'area catastalmente individuata: foglio 109 mapp. 980 e 1007, per un totale di superficie di mq. 2.208;**
- 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 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 ha ad oggetto l'attuazione del comparto "Poliambulanza", come da allegata Scheda di POC N° 1ACS12_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 DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto attuatore, così come individuato nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° **1ACS12_01** (All. n. 2), cui si impegna a dare attuazione.

2. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA:

- 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° **1ACS12_01** (All. n. 2).
- conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare l'accordo definitivo di cui al successivo art. 4 che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo – oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto;
- a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo.

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

- a stipulare l'accordo definitivo di cui al successivo art. 4 entro giorni 30 dalla richiesta del Comune, condizionatamente all'inserimento del comparto oggetto del presente accordo nel POC da approvare; ed inoltre:
 - **B)** a presentare, entro mesi **36 dall'approvazione del POC**, il progetto edilizio della **struttura** di edilizia residenziale sociale e/o **socio sanitaria (centro socio riabilitativo residenziale e diurno)** prevista nella Scheda di POC N. **1ACS12_01** (All. 2); a realizzare a propria cura e spese **detta struttura**, iniziandone i lavori entro mesi 12 dall'approvazione del relativo progetto, ultimandola entro i successivi mesi 36 e rendendola disponibile all'utenza secondo le modalità previste nella Scheda di POC N. **1ACS12_01** (All. 2); il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 5; è facoltà del Soggetto attuatore presentare i **progetti edilizi** anche a POC adottato, purché conformi al PRG previgente e non in contrasto con il POC adottato; **la conformità edilizia ed agibilità inerente i lavori nella succitata struttura dovrà essere corredata del certificato di collaudo del parcheggio pubblico sull'area di proprietà comunale, ubicata in via Gramicia, di cui al piano particolareggiato di iniziativa privata, approvato con delibera del Consiglio Comunale PG 86878/2009 del 23/07/2010.**

e 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° **1ACS12_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. **1ACS12_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. L'approvazione della Scheda di POC n° **1ACS12_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 9 del successivo articolo 5.

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.

ART. 5 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE – SANZIONI - CONSEGUENZE

1. Salvo quanto previsto al successivo comma 3, qualora il Soggetto attuatore non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare nel caso di mancato rispetto dei termini di presentazione **dei progetti edilizi**, 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.

2. 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 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), 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 per la presentazione del/dei progetto/i edilizi **della struttura di edilizia residenziale sociale e/o socio sanitaria (centro socio riabilitativo residenziale e diurno)** di cui al precedente art. 2 lett. B;

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

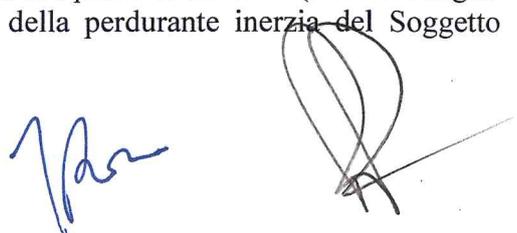
- 100 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 200 euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 300 euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese.

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 al Soggetto attuatore e debitamente comprovate.

6. **L'accordo definitivo di cui al precedente art. 4** prevederà specifiche sanzioni per il mancato rispetto della tempistica prevista per la realizzazione e messa a disposizione **della struttura ERS e/o socio sanitaria (centro socio riabilitativo residenziale e diurno)** secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. B).

7. 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 del Soggetto



attuatore, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

8. 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.

9. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute **alla presentazione della DIA o dell'istanza di autorizzazione SUAP relativa all'intervento edilizio**, 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.

10. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) del Soggetto attuatore, il Soggetto attuatore resterà in ogni caso direttamente responsabile e vincolato.

ART. 6 - ADEMPIMENTI FISCALI

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

ART. 7 - RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni 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.

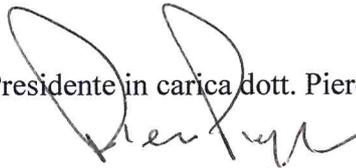
L.C.S.

Per il Comune di Ferrara

(ING. FULVIO ROSSI)

Il Soggetto attuatore

Per la Fondazione Santini Gaetano ed Elvira, il Presidente in carica dott. Piero Puglioli





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 15/07/2013

SOGGETTI PROPONENTI FONDAZIONE SANTINI

ENTE/SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE	BARILLARI ANTONIO	responsabile procedimenti	
FONDAZIONE SANTINI	Dionigioli	Presidente	
II	REGGIO GUIDO	SECRETARIO	
II	Pellegrini Marianna	Addetta	
Uteco	MARINI STEFA	Architetto	
COMUNE	ROSSI FULVIO	DIREGENTE	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Settore Attività Interfunzionali Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **15/07/2013**

Il giorno 15/07/2013, alle ore 15,10, 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. A. Barillari
ing. F. Rossi

Barillari
F. Rossi

- per i proponenti

dott. P. Pugliesi
avv. G. Reggì
avv. M. Pellegrini
arch. S. Marini

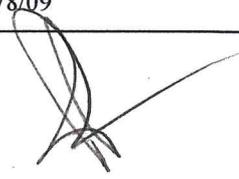
Pugliesi
Reggì
Pellegrini
Marini

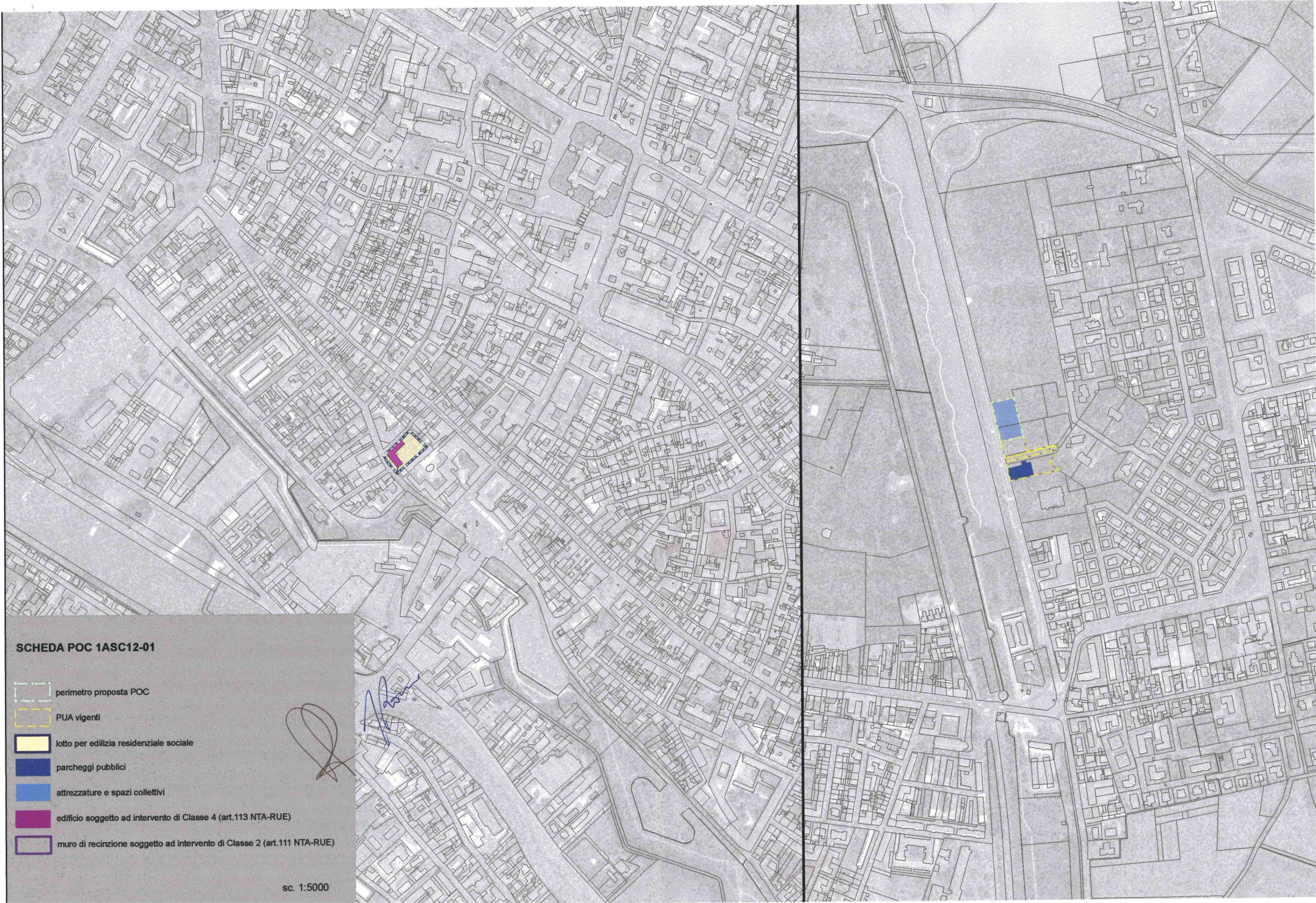
Verbalizza l'ing. Antonio Barillari

Allegato 2

scheda n° 1ACSI2_01	soggetto proponente Fondazione Santini Gaetano e Elvira	località Ferrara via Piangipane via Gramicia
OBIETTIVI POC		
<ul style="list-style-type: none"> - Recupero e ampliamento dell'edificio "ex Poliambulanza" per la realizzazione di una struttura di ERS per categorie protette, e/o struttura socio sanitaria (centro socio riabilitativo residenziale e diurno) in stretta connessione funzionale con il confinante centro di servizi alla persona; - realizzazione di parcheggio pubblico su area comunale in via Gramicia; - cessione di area per attrezzature collettive ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine 		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST	4.327, di cui 2.208 destinati a parco pubblico a fronte Mura	
SF	2.119	
Vu max	4.400 compreso l'esistente	
SU max	1.100 compresa l'esistente	
Alloggi max	15	
RVerde min	40%	
H max	3 piani fuori terra	
Usi	1b. Attrezzature e spazi collettivi, limitato all'attività; b) Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari; 1d. Strutture sanitarie private (struttura socio sanitaria - centro socio riabilitativo); 4. Residenza, limita all'Edilizia Residenziale Sociale riservata a categorie protette	
parcheggi di uso pubblico	481	
attrezzature e spazi collettivi	2.208	
aree di mitigazione e compensazione ambientale		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica		
aree per laminazione acque meteoriche		
VINCOLI E LIMITAZIONI		
<p>EDIFICI STORICI: al muro di recinzione e agli edifici storici si applicano rispettivamente gli artt. 111 e 113 delle NTA del RUE sulla base delle classi d'intervento indicate in planimetria; per gli immobili sottoposti a vincolo monumentale si applica l'art. 107.2.1. delle NTA del RUE;</p> <p>IDRAULICI: l'area destinata ad attrezzature collettive di via Gramicia è compresa in area a rischio allagamento da fiume Po e le aree oggetto di intervento in via Piangipane sono comprese in area di paleoalveo; si applicano rispettivamente gli artt. 118.4 e 118.5 delle NTA del RUE</p>		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
<ul style="list-style-type: none"> - adozione di soluzioni tecniche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia mediante l'integrazione di impianti fotovoltaici e solare termico in copertura (nel rispetto delle condizioni e dei vincoli imposte dagli organi competenti), raffrescamento naturale per ventilazione passiva, riscaldamento naturale per accumulo termico e restituzione passiva, uso di materiali eco-compatibili e protezione solare; - dovranno essere mantenute le alberature di pregio. 		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
<ul style="list-style-type: none"> - le classi d'intervento sugli edifici storici; - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune. 		

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
	Struttura per categorie protette per non meno di 30 posti. La struttura sarà resa disponibile all'utenza entro mesi 12 dal rilascio del certificato di conformità edilizia che dovrà essere corredato del certificato di collaudo del parcheggio pubblico sull'area di proprietà comunale, ubicata in via Gramiccia, di cui al piano particolareggiato di iniziativa privata, approvato con delibera del Consiglio Comunale PG 86878/2009 del 23/07/2010.	
ATTUAZIONE		
DIA o autorizzazione SUAP		
NOTE		
I parcheggi pubblici e le attrezzature e spazi collettivi sono disciplinati dal P.P.I.P. PG 86878/09		



SCHEDA POC 1ASC12-01

-  perimetro proposta POC
-  PUA vigenti
-  lotto per edilizia residenziale sociale
-  parcheggi pubblici
-  attrezzature e spazi collettivi
-  edificio soggetto ad intervento di Classe 4 (art.113 NTA-RUE)
-  muro di recinzione soggetto ad intervento di Classe 2 (art.111 NTA-RUE)

[Handwritten signature]