

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO: "POLO UNIVERSITARIO SPORTIVO"

L'anno 2013, il giorno 7 del mese di giugno, tra:

- l'Università degli Studi di Ferrara, cod. fisc. n. 80007370382, avente sede a Ferrara in via Savonarola 9 - 11, in persona del Rettore in carica prof. Pasquale Nappi, proprietaria degli immobili censiti al NCT di Ferrara foglio 106 mapp. 7, 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 (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. 38 P.G. 8287/13 del 29/01/13 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 articoli 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;
- che l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000, prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

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 24/11/2010 è stato pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire nel primo POC;
- che a seguito di quanto sopra, sono pervenute n. 162 proposte;
- che i Soggetti attuatori hanno presentato, entro i termini previsti dall'avviso pubblico, la proposta registrata a prot. spec. n. 139;
- che con delibera della Giunta Comunale PG 34333 del 05/06/2012 sono state approvate le graduatorie di priorità delle proposte pervenute e sono state attivate le procedure negoziali volte a definire la partecipazione al POC delle proposte ammissibili;

CONSIDERATO:

che l'intervento proposto dai soggetti attuatori è risultato meritevole di inserimento nel POC in quanto presenta le seguenti caratteristiche qualitative previste nell'avviso pubblico di cui in premessa:

- soluzione delle criticità ambientali, **con la realizzazione di filari alberati di mitigazione paesaggistica;**
- particolari elementi di significatività degli interventi, **per la loro rilevanza nel quadro dello sviluppo della città universitaria;**



RICORDATO inoltre:

- che si è svolto n° 1 incontro negoziale con la proprietà, come risulta dal verbale redatto e approvato (allegato 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 8287 del 29/01/2013 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 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 "Polo Universitario Sportivo", come da allegata Scheda di POC N° 1ACS23_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. 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° 1ACS23_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° 1ACS23_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;
 - a predisporre e presentare il progetto edilizio per la relativa approvazione entro mesi 36 dall'approvazione del POC; è facoltà dei soggetti attuatori presentare il progetto edilizio anche a POC adottato, fermo restando che la sua approvazione è subordinata all'approvazione del POC stesso ed al recepimento delle eventuali modifiche al POC medesimo apportate a seguito di osservazioni pervenute;
- 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° 1ACS23_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. 1ACS23_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° 1ACS23_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 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.

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.

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 **all'approvazione del relativo progetto 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

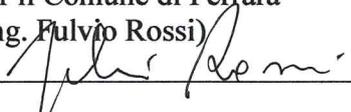
Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale.

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate 3 e parte della quarta 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

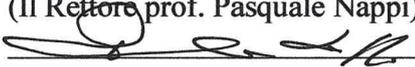
(Ing. Fulvio Rossi)



Il Soggetto attuatore

Università degli Studi di Ferrara

(Il Rettore prof. Pasquale Nappi)





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: Proposte POC – **Procedure negoziali** presso il Comune di Ferrara – Saletta
Siani - in data mercoledì 11 luglio 2012

PROPOSTA N. 139

SOGGETTO PROPONENTE UNIVERSITA' - WS

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE	ANTONIO BAZZILLI	Responsabile procedimento	
	PAOLO DALL'AGLIO	TECNICO	
	GIORGIO TOSI	PRESIDENTE WS	
COMUNE DI FERRARA	TUMIATI DAVIDE	Dirigente	
COMUNE RE	FULVIO ROSSI	DIRIGENTE	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale della seduta del 11/07/2012 - **PROPOSTA n. 139**

Il giorno 11/07/2012, alle ore 16,45, presso la Sede Municipale di Ferrara, in seguito alla convocazione effettuata con nota Prot. n. telefuncomente del _____ del 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. Bouille
Ing. F. Rossi
arch. D. Turchi

- per i proponenti

Ing. P. Dell'Aglio
Sig. Giorgio Rossi

Verbalizza l'arch. Andrea Chierigatti.

PROPOSTA 138

Illustra l'Ing. A. Bawllori, che segnala la preoccupazione dell'ingobbimento dell'intervento rispetto alle viste dalle mura.

Il Sig. Tosi segnala ~~dal~~ ^{da il} lato est dell'intervento ~~segnala~~ ~~che~~ è collocato all'ingobbimento del parco urbano.

Ing. Bawllori evidenzia l'esigenza di dimostrare con un rendering l'ingobbimento rispetto alle mura e del parco urbano.

L'ing. Dell'Aqua segnala che l'intervento prevede la demolizione dei campi da tennis esistenti con traslocazione e ridosso dell'area di intervento relative alle proposte del POC.

Tale demolizione è prevista dopo la realizzazione dell'intervento.

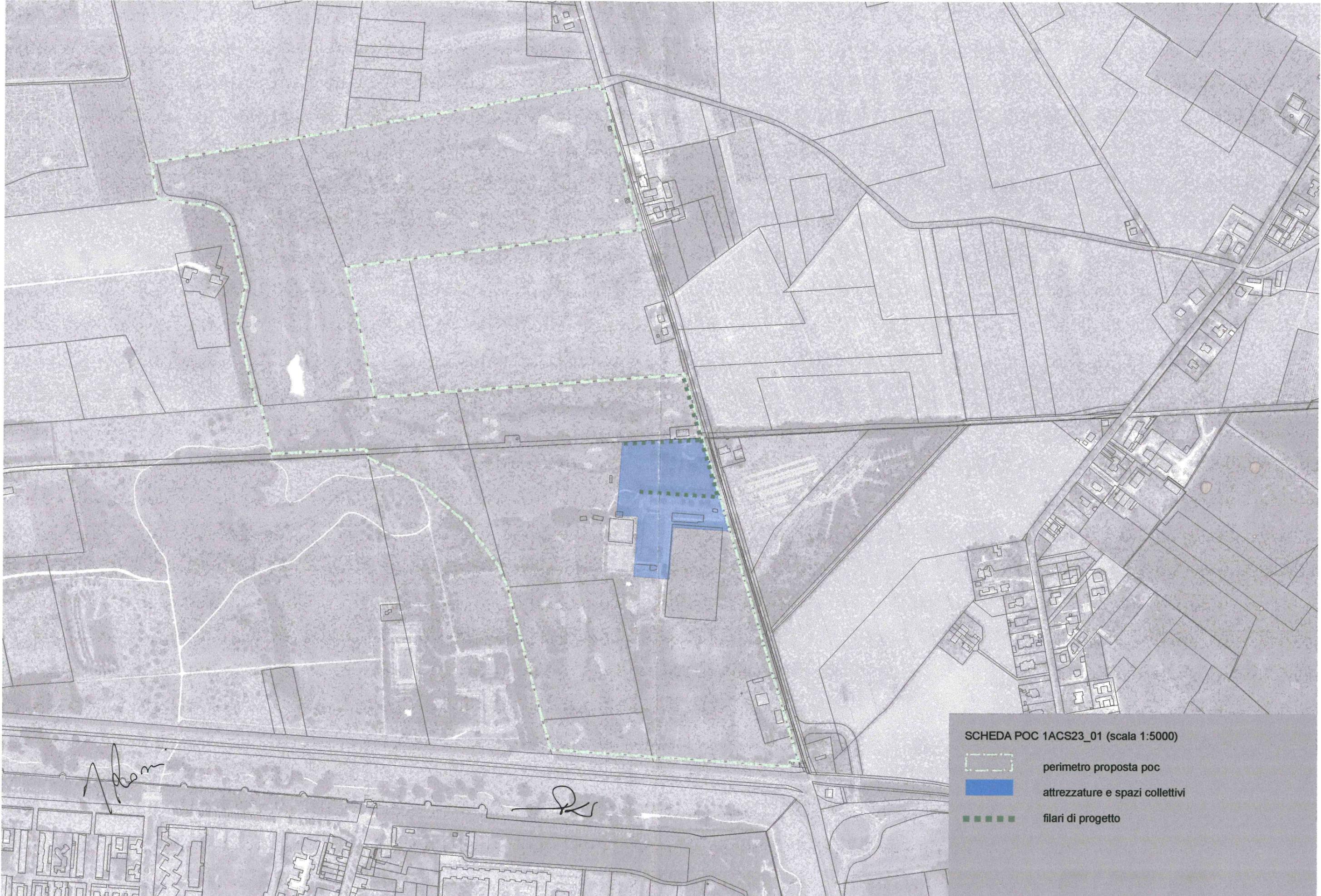
L'ing. Bawllori evidenzia che nel POC ha dovuto quinquerennale, per cui ciò che non viene rediretto può essere concordato nei POC successivi. Consiglio di dimostrare l'impegno nelle fasi negoziale relativo alle demolizioni dei campi da tennis.



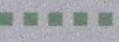
Allegato 2

scheda n° 1ACS23_01	soggetto proponente Università degli Studi di Ferrara	località Ferrara	via Gramicia
OBIETTIVI POC			
<ul style="list-style-type: none"> - Riqualificazione di complesso sportivo esistente "CUS" mediante la realizzazione di nuove palestre, spogliatoi, magazzini, uffici e piscina coperta; - riqualificazione paesaggistica delle aree interessate dalla realizzazione dei nuovi impianti da tennis coperti mediante la piantumazione di filari alberati per mitigare l'impatto dell'intervento, in particolare rispetto alla visuale dalle Mura cittadine. 			
PARAMETRI URBANISTICI			
ST	434.835		
SF			
SU	13.375		
Volume utile	65.522		
H max	mt 9		
Usi	1b. i Attrezzature e spazi collettivi - Attività sportive		
parcheggi di uso pubblico			
attrezzature e spazi collettivi	24.822		
aree di mitigazione e compensazione ambientale			
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica			
aree per laminazione acque meteoriche			
VINCOLI E LIMITAZIONI			
IDRAULICI: il comparto è compreso in area a rischio di allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.			
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI			
<ul style="list-style-type: none"> - gli interventi di mitigazione paesaggistica delle aree interessate dalla realizzazione dei nuovi impianti coperti dovranno prevedere l'impianto di filari alberati mediante l'utilizzo di essenze autoctone ad alto fusto che, per il tratto adiacente alla via Gramicia, dovranno essere mantenuti a distanza conforme al Codice della Strada; - la realizzazione del terzo e del quarto nuovo impianto tennis coperti è condizionata alla previa demolizione dei campi da tennis coperti esistenti. 			
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA			
- i filari alberati di progetto.			
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE			
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni	
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE			
N° alloggi	prescrizioni		
ATTUAZIONE			
progetto opere pubbliche			
NOTE			
I parcheggi esistenti posti su via Gramicia soddisfano il fabbisogno complessivo, compresi gli ampliamenti previsti			



SCHEDA POC 1ACS23_01 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta poc
-  attrezzature e spazi collettivi
-  filari di progetto