

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO:  
"INSEDIAMENTO SPORTIVO IN VIA CANAPA"**

L'anno 2013, il giorno 08 del mese di luglio, tra:

- la Soc. H.B. S.r.l., cod. fisc. 01467160386, avente sede a Ferrara in via del Lavoro 20, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Chiara Caselli, proprietaria degli immobili censiti al NCEU foglio 105 mapp. 4 parte, 20, 51, 52, 53, 58, 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 (N.B. Fulvio Rossi nato a CANARO (Po) 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. 37 PG 10321/13 del 5/2/2013 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 il Soggetto attuatore ha presentato, entro i termini previsti dall'avviso pubblico, la proposta registrata a prot. spec. n. **49**;
- 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 dal Soggetto attuatore è risultato meritevole di inserimento nel POC in quanto presenta le seguenti caratteristiche qualitative previste nell'avviso pubblico di cui in premessa:

- riqualificazione del contesto urbano e paesaggistico, **con il riutilizzo di un piazzale esistente all'interno del "Barco del Duca"**;

**RICORDATO** inoltre:



- che si sono svolti n° 2 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 10321/13 del 5/2/13 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 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 **“Insediamento sportivo in via Canapa”**, come da allegata Scheda di POC N° **1ACS26\_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° **1ACS26\_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° **1ACS26\_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, 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 predisporre e presentare il **progetto edilizio** per la relativa approvazione entro mesi 12 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 soggetto attuatore presentare il progetto edilizio anche a POC adottato, purché conforme al PRG previgente e non in contrasto con il POC adottato;
 ed inoltre:
  - C) a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi **dodici** dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di **presentazione del progetto edilizio**:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

l'area da destinare ad **attrezzature collettive**, così come previsto nella Scheda allegata n° **1ACS26\_01 (All. n. 2)** e precisamente l'area catastalmente individuata: Fog. **105** Mapp. **53** di **superficie catastale di mq. 145** 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**.

- **D)** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro **20.000,00** 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;

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° **1ACS26\_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. **1ACS26\_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° **1ACS26\_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.

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 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 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 prevista per la presentazione del **progetto edilizio**;

4) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. C;

5) 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 al Soggetto attuatore e debitamente comprovate.

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, con la escussione delle garanzie fideiussorie prestate dal Soggetto attuatore e 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 al **rilascio dell'autorizzazione di SUAP**, 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**

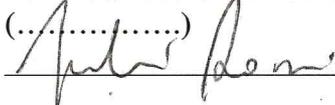
Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale.

\*\*\*\*\*

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate 4 e parte della 5 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

(.....)  
  
\_\_\_\_\_

Per la Soc. H.B. S.r.l., il legale rappresentante in carica Sig. Chiara Caselli

  
\_\_\_\_\_





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

**Oggetto:** Proposte POC – Procedure negoziali presso il Comune di Ferrara – Sala  
Arengo in data 05/10/2012

PROPOSTA N. ~~145-144-141~~ 49

SOGGETTI PROPONENTI HB SRL - CASEUA

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
H.B.	GIOVANNINI Pierpaolo	Coon	
H.B.	CASEU GIANNIPIETRA		
COMUNE	FEDERICO GUALANDI	CONSULENTE	
COMUNE	TUMIATI DAVIDE	Dirigente	
COMUNE	FULVIO ROSSI	DIRIGENTE	
COMUNE	BARILLARI ANTONIO	responsabile procedimento	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **05/10/2012** relativa alle proposte POC n. ~~145/2012/49~~ **49**

Il giorno 05/10/2012, alle ore 11,15, 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. Brilloni  
Ing. F. Rossi  
Arch. D. Tuminetti  
Avv. F. Guadagni

- per i proponenti  
Geom. P. Giovannini  
Sig. Caselle

Verbalizza l'arch. Andrea Chierigatti



L'ing. Beillass segue che l'eventuale presenza delle  
ore esterne proficua via Canapa, può essere inserite  
nelle ore destinate a standard richieste in corso.

Segue la disponibilità ad un incontro tecnico  
nei prossimi giorni. <sup>UN EVENTUALE PRODUZIONE</sup> ~~per~~ <sup>2</sup> ~~per~~ ~~lo~~ proposte e la  
definizione dei contenuti dell'accordo art. 18.

Alle ore 11,50 si conclude l'incontro





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

**Oggetto:** Proposte POC – **Procedure negoziali** presso il Comune di Ferrara – Sala  
Arengo in data **09/11/2012**

PROPOSTA N. 49

SOGGETTI PROPONENTI HD

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE	Barillari' Antonio	dirigente	
	EMANUELE CASALI		
	GIOVANNI PIENPROLO		
COMUNE	TUMIATI DAVIDE	dirigente	
COMUNE	ROSSI FULVIO	DIRIGENTE	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **09/11/2012** relativa alla proposta POC n. **49**

Il giorno 09/11/2012, alle ore 17.55, 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. Bonilloni

Ing. F. Rossi

Arch. D. Turchetti

*Mr. Com.*

– per i proponenti

Geom. P. Governicini

Sg. G. Caselli

Verbalizza l'arch. Andrea Chierigatti

Verbale Proposte n. 49 del 09/11/2012

Illustra l'Ing. A. Bazzani, che descrive l'accordo art. 18 consegnato, lo studio tecnico urbanistico e l'allegato 2 all'accordo.

La proprietà chiede alcuni chiarimenti e precisa alcuni dati contenuti nell'allegato 2.

L'ufficio nei prossimi giorni trasmetterà alla proprietà il testo definitivo dell'accordo per la sottoscrizione

Alle ore 18.20 si conclude l'incontro











## Allegato 2

scheda n° 1ACS26_01	soggetto proponente HB S.r.l.	località Ferrara	via Canapa
<b>OBIETTIVI POC</b> - Realizzazione di nuovo complesso sportivo e servizi all'interno del contesto identitario locale "Centro storico di Ferrara" - mitigazione paesaggistica delle aree interessate dalla realizzazione dei nuovi impianti sportivi mediante la piantumazione di filari alberati; - cessione di aree destinate a pista ciclabile e marciapiede prospicienti la via Canapa.			
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>			
ST	21.866		
SF			
SU	390, oltre alla Su esistente		
Volume utile	1.620, oltre al Vu esistente		
Alloggi max	1 alloggio aziendale di pertinenza delle attività insediate, oltre a quelli esistenti		
H max	2 piani fuori terra		
Usi	6a. Ricettivo; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6e. Attività private sportive.		
<b>parcheggi di uso pubblico</b>			
attrezzature e spazi collettivi	145		
<b>aree di mitigazione e compensazione ambientale</b>			
<b>aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica</b>			
<b>aree per laminazione acque meteoriche</b>			
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b> IDRAULICI: il comparto è compreso in area a rischio di allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE. PAESAGGIO: le aree oggetto d'intervento sono interessate da filari alberati esistenti e sono comprese all'interno del contesto identitario locale "Centro storico di Ferrara"; si applicano gli artt. 107.1.3.6., 108 e 120.8 delle NTA del RUE; EDIFICI STORICI: agli edifici storici si applica l'art 112 delle NTA del RUE sulla base della classe di intervento indicata in planimetria.			
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b> - gli interventi di mitigazione paesaggistica delle aree interessate dalla realizzazione dei nuovi impianti sportivi dovranno prevedere l'impianto di filari alberati mediante l'utilizzo di essenze autoctone ad alto fusto.			
<b>ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA</b> - i filari alberati perimetrali di progetto e esistenti; - le aree a verde privato di dotazione ecologica; - le aree per gli impianti sportivi all'aperto; - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune; - le classi di intervento sugli edifici storici.			

*A. Rom.*

*Anna Colu*

<b>OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE</b>		
<b>descrizione</b>	<b>quota a carico dei soggetti attuatori</b>	<b>prescrizioni</b>
Contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale	20.000,00	Versamento contributo entro sei mesi da approvazione POC
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE</b>		
<b>N° alloggi</b>	<b>prescrizioni</b>	
<b>ATTUAZIONE</b>		
Autorizzazione SUAP		
<b>NOTE</b>		
I parcheggi pubblici e le attrezzature collettive eccedenti la superficie che verrà ceduta saranno monetizzati in sede di autorizzazione SUAP secondo le tariffe vigenti al momento dell'intervento, in quanto in loco non vi è disponibilità di ulteriori aree da cedere ed esiste un'ampia dotazione di parcheggi pertinenziali.		

*Adm.*

*Anna Corda*



*Antonio Costi*  
*Antonio Romano*

- SCHEDA POC 1ACS26\_01 (scala 1:5000)
-  perimetro proposta POC
  -  lotti
  -  attrezzature e spazi collettivi
  -  verde privato di dotazione ecologica
  -  impianti sportivi all'aperto e spogliatoi
  -  edificio soggetto ad intervento di CLASSE 3 (art. 112 NTA- RUE)
  -  filari
  -  parcheggi pertinenziali