

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

L'anno 2013, il giorno 16 del mese di maggio, tra:

- la Soc. PAR.CO. S.r.l., cod. fisc. n. 01051150389, avente sede a Ferrara in via Zappaterra 18, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Roberto Pennini, nato a Ferrara il 17/05/1954;
 - la Sig. Cristina Bianchi, cod. fisc. n. BNCCST66H45D548P, nata a Ferrara il 05/06/1966 e residente a Ferrara, in via Aldighieri 18,
 - la Sig. Raffaella Bianchi, cod. fisc. n. BNCRFL64H48D548B, nata a Ferrara il 08/06/1964 e residente a Ferrara, in via Aldighieri 18,
- proprietari dell'area censita al NCT di Ferrara foglio 103 mapp. 844, 885, 886, 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 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. 222 P.G. 95576/12 del 27/12/12 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. 116;
- 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:

hb RBW

SOC. PAR.CO. S.r.l.
Via Zappaterra 18 - 44010 FE
IL PRESIDENTE
ROBERTO PENNINI

nm

- 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 per il risparmio energetico oltre i minimi regolamentari, elevato isolamento termico, uso di sistemi solari passivi, utilizzo di fonti di energia rinnovabile, la raccolta e il riutilizzo a fini irrigui delle acque piovane;

- soluzione delle criticità ambientali, con la realizzazione di un'area verde di mitigazione e compensazione ambientale e di una barriera acustica in rilevato finalizzate a mitigare l'impatto acustico e visivo della linea ferroviaria rispetto al nuovo insediamento residenziale;

RICORDATO inoltre:

- che si sono svolti n° 3 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 95576/12 del 27/12/12 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 “Nuovo insediamento residenziale in via Canapa”, come da allegata Scheda di POC N° 2ANS_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° 2ANS_01 (All. n. 2), cui si impegnano a dare attuazione.
2. I Soggetti attuatori SI IMPEGNANO:
 - ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) 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° 2ANS_01 (All. n. 2).
 - conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare l'accordo definitivo di cui al successivo art. 4 e la convenzione di PUA che definiranno e specificheranno 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, i Soggetti attuatori, in particolare, SI IMPEGNANO:

h3

RBZ

OC DERCO S.r.l.
Via Zappalana 18 - 41018 FE
IL PRESIDENTE
...TO PENNINI

1/11

- 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/i PUA 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 dei soggetti attuatori presentare il progetto di PUA 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;
 - a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;
- ed inoltre:
- C) a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del PUA:
l'area relativa al lotto edificabile da destinare ad edilizia residenziale pubblica, urbanizzato e pronto per l'edificazione, così come previsto nella Scheda allegata n° 2ANS_01 (All. 2) e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: Fog. 103 Mapp. 844 parte, per un totale di superficie catastale di mq. 1455 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.
- 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° 2ANS_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. 2ANS_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;
- a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e del relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando, se necessario – anche eventualmente sulla base di concorsi di architettura direttamente promossi dal Soggetto attuatore - momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

2. L'approvazione della Scheda di POC n° 2ANS_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.

43 LIBZ

SOC. DADCO S.r.l.
Via Zappalà 18 - 44100 FE
IL PRESIDENTE
COMANDO PIZZINI

nm

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 PUA, nonché nel caso di mancata sottoscrizione nei termini dell'accordo definitivo di cui all'articolo precedente o della convenzione di PUA, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione dei piani attuativi e dei progetti, nonché 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), 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/dei PUA;

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

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, 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 convenzionamento del relativo PUA, 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.

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.

hb RBZ

OC. PARCO S.r.l.
via Zapparella, 18 - 41060 FE
IL PRESIDENTE
PIETRO PESANTINI

Nm

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)



I Soggetti attuatori

Per la Soc. PAR.CO S.r.l.

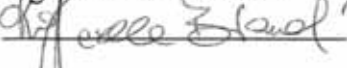
(Sig. Roberto Pennini)



Sig. Cristina Bianchi



Sig. Raffaella Bianchi





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
Zanotti in data 31/10/2012

PROPOSTA N. 116

SOGGETTI PROPONENTI PARCO - BIANCHI

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE	BARILLARI ANTONIO	responsabile procedimenti	
SEFIN.	Guzzini D. DANIELE	LEGALE RAPPRESENTANTE	
	RAFFAZZA BIANCHI	PROPRIETA'	Raffaella Bianchi
	CRISTINA BIANCHI	PROPRIETA'	
SEFIN	PAOLO GRAZZU	PROFESSISTA	
PAR. CO.	PENNINI ROBERTO	INGEGNERE	
COMUNE	TUMIATI DAVIDE	Dirigente	
COMUNE	FULVIO ROSSI	ARCHITETTO	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **31/10/2012** relativa alla proposta POC n. **116**

Il giorno 31/10/2012, 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. Bonillas

Ing. F. Rossi

Arch. D. Turchetti

– per i proponenti

Arch. P. Giori

Sig. D. Guzzinchi

Sig.re C. Bianchi

Sig.re R. Bianchi

Sig. R. Pennesi

Verbalizza l'arch. ~~Antonella Faggiani~~

Andrea Chierotti

Illustra l'Ing. A. Bonillari, che descrive il testo dell'accordo art. 18 consegnato^{ai} ~~ai~~ proprietari, e la scheda tecnico-urbanistica, evidenziando che è stata esclusa la barriera acustica proposta in aggiunta dai proprietari ~~che~~, è stata inserita l'area destinata a voca di laminazione ~~ed è stato individuato~~ ^{ed è stato individuato} il nuovo lotto EPS per 8 alloggi e ridotta di via Canope, come concordato nel ~~su~~ precedente incontro.

Le proposte richiedono alcuni chiarimenti e successivamente procedono alla sottoscrizione dell'accordo.

Alle ore 11.40 si conclude l'incontro.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]
RB

[Signature]

[Signature]



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 27/09/2012

PROPOSTA N. 116 - ~~11111111~~

SOGGETTI PROPONENTI PARCO - BIANCHI, SEFIM

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE	BARILLARI ANTONIO	responsabile procedimento	
PARCO	DANIELE TUEZZI	U. Bilancio	
RAFFAELLA BIANCHI	RAFFAELLA BIANCHI		
SEFIM	PAOLO GRAZZI	PROGETTISTA	
COMUNE DI FE	TUMIATI DAVIDE	dir -	
COMUNE FE	FULVIO ROSSI	DIREGENTE	
COMUNE FE	Antonella FAGGIANI	CONSULENTE	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **27/09/2012** relativa alle proposte POC n. **116** ~~117~~ ~~118~~.

Il giorno 27/09/2012, alle ore 17.30 ~~17.00~~, 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. Borillon

Ing. F. Rossi

Dott.ssa A. Faggioli

Arch. D. Turchetti

– per i proponenti

arch. P. Grozzi

Sig. D. Guzzinotti

Sig.ze Bianchi

Verbalizza l'arch. Andrea Chierregatti

Illustra l'Ing. Barillon che ricorda il precedente incontro, con richieste di individuazione delle parti pubbliche ^{dell'intervento} con ~~una valutazione di non parte~~ ^{redimondale delle} ~~del Comune~~ ^{di parte} per la barriera acustica parte sud, l'individuazione delle voci di lavorazione e la richiesta di n. 4 alloggi ^{ERP} da cedere al COMUNE.

Il Sig. Gurrinotti segnala che le proprietà sono divise tra Parco e sorelle Bianchi. In merito alla disponibilità di alloggi, a seguito di verif. con Notaio Rognani, si conferma che le proprietà BRANCHI è disponibile a ^{mettere a} ^{di Bianchi} ~~disporre~~ 4 alloggi ^{in parte} a proprietà DAIEX, occupati con contratti a termine, chiede informazioni ad eventuale interesse a tale proposta per il COMUNE.

L'Ing. Barillon segnala ^{che} il valore economico di n. 4 alloggi ~~da~~ da mettere a disposizione per ~~una~~ ^{un} canone agevolato da mantenere in parte non è in linea con quanto richiesto dal Comune in termini di ~~alloggi~~ ^{alloggi} nuovi. ~~Deve~~ ~~essere~~ ~~Volontario~~ ~~per il contratto di locazione~~ ^{ai fini della finalit } Segnala ~~per sottoscrizione dell'accordo art. 18~~ ^{che si deve} che la disponibilit  degli alloggi che dovranno essere garantiti con una fiduciarie entro l'APPROV. del PA.

Il Sig. Gurrinotti ricorda che i 4 alloggi finiti in

[Handwritten signatures and initials]

L'Ing. Baillon segnala ~~la dispendiosità necessaria~~ ^{la volontà} tale profeta
in termini economici. il comune membro

le sig. Gurrinotti chiede se possibile le cessione
delle obbligazioni richieste nei 10 anni di validità
del Piano, e non nei 5 anni di validità del POC.

Il Sig. Guarnaschelli ^{semplice} ripropone lo cessione dell
lotto ENS con ^{eventuale} ~~con~~ incremento della superficie tramite
~~subdivisione del lotto ENS~~ ^{in alternativa alle}
~~del lotto ENS~~ ^{per 8 alloggi ENS} ~~lotto Vignola~~ ^{meno} a disposizione
di n. 4 alloggi a locazione a termine per 25 anni.

L'ordine. Grazie. Segnalo che la voco di laminazione
è individuata nell'area limitrofa all'intervento
adiacente al Colosseo per ^{una superficie di circa} mq 3500 estesa
al perimetro originario della proposta, ma appartenente
all'area per dotazioni ecologiche del PSC
Alle ore 18.15 si conclude l'incontro. 2/2

Alle ore 18.15 si conclude l'incontro

Int'l

[Signature]

20

Rich Fennell



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 **07/09/2012**

PROPOSTA N. 116

SOGGETTI PROPONENTI PARCO - Bianchi

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE	BARILLARI ANTONIO	responsabile procedimento	
PARCO S.R.L.	DANIELE GUZZINA	LEGALE RAPPRES.	
CRISTINA BIANCHI	BIANCHI CRISTINA	PROPRIO	
PROGETTISTA SEGM	GRAZZ PRALO	PROGETTISTA	
COMUNE	FEDERICO GIANI	CONS. ESTERNO	
COMUNE	TUMIATI DAVIDE	Dirigente	
Comune	Faggiam Antonella	Consulente	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **07/09/2012** relativa alla proposta POC n. 116

Il giorno 07/09/2012, alle ore 11,25, 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. Boilloni

Arch. D. Turchi

Avv. F. Gualandri

Dott. A. Faggioli

- per i proponenti

Arch. P. Grassi

Sig. D. Gurrinot.

Sig. L. Bianchi

Verbalizza l'arch. Andrea Chierigatti

nelle proposte hanno un valore molto più alto
rispetto al valore del diritto contestualizzato agli
attuali valori di mercato. Riconfermo pertanto il
divario tra la urbanizzazione ENS e i 4 alloggi
richiesti. Segue ^{critica} rispetto agli aspetti di bilancio
l'ing. Barillon ^{segnale} che i 4 alloggi ^{ENS} sono un obiettivo del
Comune, ma evidenzia che il ~~progetto~~ Comune è aperto
ad altre proposte da parte del proponente per raggiungere
l'obiettivo del ~~Comune~~ ^{esultato} rispetto al tema ENS.

l'ing. P. Gori Segue ^{estremo} di lo scopo di laminazione ^{calvo intervento}
~~perché~~ ^{avrebbe essere sufficiente} è sufficiente a supportare l'intervento. ^{verifica}
La Sig. Bianchi evidenzia che ^{ritiene interessante} la collocazione ^{esclusione del}
i alloggi in altre parti del territorio del Comune di
Fenore.

~~Segue~~ Il Sig. Geminati Segue ^{de devono essere attivati} l'approfondimenti sotto
l'aspetto fiscale in merito alle cessioni degli alloggi
al Comune e propone anche di valutare le ~~fonti~~
modaltà di godimento del bene diverse dallo stesso.
L'ing. Barillon evidenzia che l'obiettivo dell'Ass.
urbanistica è quello di ottenere la formazione
di un parco alloggi ENS; le modalità per
raggiungerlo possono essere le più opportune
e su queste è disponibile od approfondimenti
tecnici

Alle ore 12.00 si conclude l'incontro

M. Bi

Enkel

Fe

Tommasi 2/2

Allegato 2

scheda n° 2ANS_01	soggetto proponente Parco S.r.l. Bianchi Cristina Bianchi Raffaella	località Ferrara via Canapa
OBIETTIVI POC - realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Don Giovanni Bosco - realizzazione e cessione di area di mitigazione e compensazione ambientale e di barriera acustica in rilevato di materiale vegetale inerbato fra la linea ferroviaria e il nuovo insediamento residenziale con funzione di mitigazione ambientale ed acustica.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST	31.549	
SF	11.753 di cui mq 1.455 lotto ERS	
SU	4.100, oltre alla SU degli alloggi che verranno realizzati dal Comune	
Alloggi max	55 + lotto per 8 alloggi da cedere al Comune	
RVerde min		
H max	4 piani fuori terra	
Usi	3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.; 4. Residenza e assimilabili; 5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
parcheggi di uso pubblico	870	
attrezzature e spazi collettivi	4.244	
aree di mitigazione e compensazione ambientale	9.262	
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica		
aree per laminazione acque meteoriche	3.956	
VINCOLI E LIMITAZIONI INFRASTRUTTURE: il comparto è parzialmente compreso in fascia di rispetto della linea ferroviaria; si applica l'art. 119.2 delle NTA del RUE PAESAGGIO: parte delle aree oggetto di intervento sono interessate da filari alberati esistenti; si applica l'art. 107.1.3.6. delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI - adozione di soluzioni per il risparmio energetico oltre i minimi regolamentari, elevato isolamento termico, uso di sistemi solari passivi, utilizzo di fonti di energia rinnovabile, la raccolta e il riutilizzo a fini irrigui delle acque piovane; - l'area verde di mitigazione e compensazione ambientale e la barriera acustica in rilevato sono finalizzate a mitigare l'impatto acustico e visivo della linea ferrovia rispetto al nuovo insediamento residenziale.		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA - il collegamento stradale con via Don G. Bosco - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune; - le aree per la laminazione delle acque meteoriche; - l'area di mitigazione e compensazione ambientale e la barriera acustica fra la linea ferroviaria e il nuovo complesso residenziale; - il lotto da cedere al Comune.		

VB ABI

C. DACCO S.r.l.
COMUNE DI ARBONATE
PRESIDENTE
PENNYDI

[Handwritten signature]

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA		
NOTE		

HB
 RB
 OC. DARCO S.r.l.
 Impianti Idraulici
 Presidente
 PENNINA



SCHEDA POC 2 ANS n° 01

- perimetro proposta POC
- fondiaria
- lotto da cedere gratuitamente al Comune per edilizia ERS
- attrezzature e spazi collettivi
- aree di mitigazione e compensazione ambientale
- aree verdi per l'eliminazione delle acque meteoriche
- parcheggi pubblici
- area stradale

PAR.CO. s.r.l.
Via Zappalona, 18
44122 FERARRA

sc. 1:5000