

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO: "AREA PICCOLA MEDIA IMPRESA VIA FABBRI"

L'anno 2013, il giorno 13 del mese di giugno, tra:

- la Soc. CO.BU. S.r.l., cod. fisc. n. 01757550387, avente sede a Ferrara in via Montebello 26, in persona del legale rappresentante in carica Sig. ing. Fabio Bulgarelli, proprietaria dell'area censita al NCT di Ferrara al foglio 194 mapp. 112, 339, 111, 335, 304, 41, 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. 259 P.G. 40507/13 del 21/05/13 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;

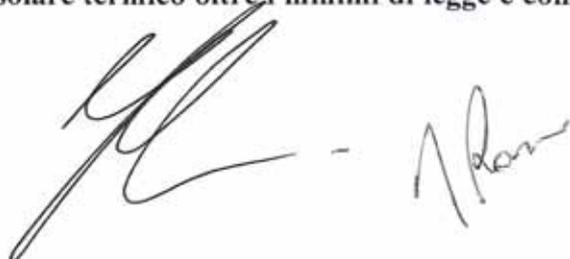
PRECISATO:

- 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. 4;
- 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:

- elementi di innovazione tecnologica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di eco sostenibilità oltre i minimi regolamentari e, **in particolare: impianti geotermici; parcheggi con pavimentazioni drenanti; impianti di riutilizzo delle acque meteoriche, impianti fotovoltaici integrati in copertura e di solare termico oltre i minimi di legge e comunque**



in grado di rendere energeticamente autonome le attività che si insedieranno; tamponamenti a taglio termico integrale;

- soluzione delle criticità ambientali, **in particolare mediante la realizzazione di una fascia di verde di mitigazione ambientale, posta fra il nuovo insediamento e la ZPS del Po di Primaro;**
- riqualificazione del contesto urbano o paesaggistico **mediante l'impianto di filari alberati;**

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 40507/13 del 21/05/13 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 "Area piccola media impresa via Fabbri", come da allegata Scheda di POC N° 4ASPCN_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° 4ASPCN_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° 4ASPCN_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:
 - 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/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:
- **A) [in caso di opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico dei Soggetti attuatori fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia]** a presentare, entro mesi **dodici** dall'avvenuta approvazione del POC, il progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda di POC N. **4ASPCN_01** (All. 2) - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi.
 - nel rispetto delle prescrizioni, delle modalità e dei tempi come definiti all'interno della scheda medesima; **a liquidare direttamente alle proprietà espropriande le relative indennità, dopo che le medesime saranno state determinate ai sensi di legge ed in via definitiva, entro mesi tre da specifica richiesta del Comune;** a realizzare a propria cura e spese le suddette opere pubbliche, mediante appalto da effettuarsi secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi., iniziandone i lavori entro mesi **sei dall'avvenuta consegna delle aree da parte del Comune** e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi **dodici** dall'inizio lavori;
- 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° **4ASPCN_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. **4ASPCN_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° **4ASPCN_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.

3. 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 dopo la sottoscrizione della convenzione di PUA.

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 del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale di cui al precedente art. 2 lett. A, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari, come definiti nella Scheda di POC n° 4ASPCN_01 (All. 2).

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 alle opere pubbliche saranno restituite a seguito del positivo finale collaudo delle medesime, mentre quelle relative agli espropri saranno restituite a seguito del versamento degli importi relativi.

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 e dei progetti esecutivi delle opere pubbliche, 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;
- 2) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i esecutivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A;

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.

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 dei Soggetti attuatori, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione delle garanzie fidejussorie prestate dai Soggetti attuatori e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

8. 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.

9. 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.

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) 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.

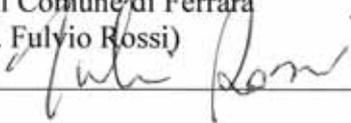
ART. 8 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

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 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
(Ing. Fulvio Rossi)



Il Soggetto attuatore
Soc. CO. BU.
(Ing. Fabio Bulgarelli)





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. 4+5

SOGGETTO PROPONENTE CO.BU.

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE FERRARA	BARILLARI ANTONIO	resp. procedimento	
COBU SRL	BULGARELLI FABIO	LEGALE RAPPRESENTANTE	
Otec	Mariini Ilfa	Progettista	
UTEG	Riccardo Di	Tecnico UTEG	
UTEco	Filippo Giacomini	Arch.	
COMUNE	Fulvio Rossi	Dirigente	
COMUNE	DAVIDE TUMIATI	Dirigente	
COMUNE	FEDERICA GALANTI	Membro esterno	



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. 4**

Il giorno 11/07/2012, alle ore 10.15, presso la Sede Municipale di Ferrara, in seguito alla convocazione effettuata ~~con nota Prot. n. _____ del _____~~ ^{telefonicamente} 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. Belloni
Ing. F. Rossi
Avv. F. Quasfandi
o.c. D. Turchi

- per i proponenti
Arch. S. Monini - UTECO
Geom. R. Osti "
Arch. F. Giacomini
Ing. F. Bulgorelli

Verbalizza l'arch. Andrea Chierigatti.

Introduce l'Ing. A. Baillon, che illustra le modalità di rendicontazione ~~della modalità~~ ^{rispetto} dell'atter. VPOC le negoziazione ~~si~~ ^{effettuate} con l'incarico di Venerdì 6/07/12 con verifiche ^{rispetto} alle procedure negoziali per le aree produttive. Evidenzia le conseguenze dell'accordo che avrà come ~~effetto~~ ^{elabora} una scheda dello progetto per le fasi negoziale.

In queste settimane abbiamo approfondito il compito specifico, con ~~finalità~~ ^{verifica} dei vincoli del PSC e dei programmi delle P.A., con la volontà di essere il più rapidi possibile ridisegnando il compito con ridimensione di una scheda di circa di introdurre ~~nuove~~ ^{modifiche} possibili, valutando il contenuto ~~per~~ ~~contenuto~~ ^{per} un pezzo di POC

Le esigenze emerse sono:
1) Il problema principale è lo scolo meteorico poiché la linea idraulica esistente è saturata. La proposta prevede 2 ipotesi ~~con cui~~
1A) VASCA IN LAMIN. ESTERNA AL COMPARTO, costeggiando l'area del deposito con canale ^{tale ipotesi prevede} per raggiungere lo scolo BAIONA. ^{Resti Superiori} ~~per~~ ^{per} ridisegnazione interna al comparto.
rispetto alle

④ intervenuti: hanno promesso sul
mercato
Evidenza la volontà di inserire quote
Commerciali.

L'ing. F. Bulgarelli ha fatto dei tempi
per ~~l'esperto~~ ^{rispetto ai} ~~con tempi~~ di realizzazione ^{del Piano PAET}
~~del Piano PAET~~ ^{con volontà di fare la}
~~VA SCA DI LATTINAZ. AMIANTO~~ ^{DAU'S L}

L'ing. A. Brolla evidenzia la necessità di
fare compiere un'opera X il canale.

L'ing. F. Bulgarelli evidenzia problemi della
visibilità ^{intervento rispetto} dell'area di mitigazione che
realizzare con possibilità di traslazione
in altre parti dell'area.
Evidenza che
l'incidenza delle opere da realizzare è notevole
€ 420.000,00 ^{proprio} e costi gara € 270.000,00

L'Arch. Marino chiede se ci sono ~~progetti~~ ^{progetti} per
altre usi.

evidenza che il presente incontro
L'ing. A. Brolla ^{costituisce apertura} ~~del Piano PAET~~ ^{della} ~~negotiazione~~ ^{anche per l'area}
di Gaihanella (PROP. n. 5).
Si da atto che ~~l'area~~
L'area di Gaihanella ha altro processo connesso
alla sottoscrizione di specifico accordo di programma.

L'ing. Brolla segnala che solo una fascia
è in zona A, per il B il vincolo è l'affollamento
per cui per il riattivato deve tener conto di
limiti.

[Handwritten signatures and initials]

(5) Per lo mitigazione, se si volute oltre
ipotesi per la notazione, ~~con~~ con ~~gestione~~
delle stesse è possibile delle ^{di MITTACIUNE} ^{BARRICATE} ~~o~~ ~~la~~ ~~realizzazione~~ di
le modif. co. ^o ~~o~~ ~~la~~ ~~realizzazione~~ di
Per le ditte ~~commerci~~ ~~è~~ ~~ammissibile~~ ~~la~~ ~~piccolo~~ ~~medio-~~ ~~grande~~ ~~struttura~~
non è possibile la medio-grande,

L'ord. ~~trava~~ ~~diede~~ ~~si~~ ~~possibile~~ ~~un~~ ~~1500mp~~

L'ing. ~~Perilli~~ ^{ribadisce} ~~lo~~ ~~possibile~~ ~~per~~ ~~la~~
medio ~~piccolo~~, ~~con~~ ~~possibile~~ ~~di~~ ~~un~~ ~~mix~~
funzionale

L'ord. D. ~~trava~~ ~~è~~ ~~evidente~~ ~~che~~ ~~la~~
P.A. e ~~è~~ ~~indirizzata~~ ~~alla~~ ~~traslazione~~ ~~delle~~
~~opere~~ ~~pubbliche~~ ~~properte~~ ~~verse~~ ~~l'opere~~ ~~idroliche~~.

~~Il~~ ~~comitato~~ ~~di~~ ~~valutazione~~
~~di~~ ~~valutazione~~

Il ~~comitato~~ ~~di~~ ~~valutazione~~, chiede documenti di merito
72 ~~per~~ ~~ogni~~ ~~standard~~ ~~di~~ ~~referire~~ ~~al~~ ~~di~~ ~~fuori~~ ~~del~~ ~~comitato~~

L'ing. A. ~~Perilli~~ ~~segnala~~ ~~che~~ ~~è~~ ~~compito~~ ~~delle~~
P.A. nell'ambito ~~del~~ ~~P.O.C.~~, raggiungere il dimensiono
momento complessivo previsto dalla legge.

Alle ore 11.05 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 – Saletta
Siani in data 27/09/2012

PROPOSTA N. 4

SOGGETTI PROPONENTI CO.BU

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
UTEG	OSTI RICCARDO	TECNIC	
UTE CO	GIACOMINI FILIPPO	TECNICO	
COBU	BULGARINI FABIO	PROPIETA'	
COMUNE	FULVIO ROSSI	DIRIGENTE	
COMUNE	DAVIDE TUMIAT	DIRIGENTE	
Comune	Antonella Faggiari	consul.	
COMUNE	Antonio BARILLARI	DIRIGENTE	



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 alla proposta POC n. 4

Il giorno 27/09/2012, alle ore 11.35, 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. Bonillon
Arch. D. Turchetti
Dott. S. A. Faggioli

- per i proponenti
Ing. F. Bulgarelli
Arch. B. Morini
Arch. F. Giacomini
Geom. R. Osti

Verbalizza l'arch. Andrea Chieregatti

L'Ing. Pulgorelli richiede se reste il vincolo del 10% per delle SF. riservato per attività che utilizzano ore scoperte, ~~...~~ tol

L'Ing. Barillari conferma ~~...~~ previsione come ^{Segolo inoltre che potranno essere inserite nelle zone di VIA A DELL'AEROSTADIO DI PIAZZA DEL P.C.} indicate dal Documenti obiettivi del POCV

L'arch. ~~...~~ richiede informazioni in merito alla base dell'art. 18.

L'Ing. Barillari conferma ~~...~~ la consegna delle base nei prossimi giorni.

L'arch. ~~...~~ chiede informazione in merito ai tempi per l'attuazione dell'Intervento.

L'Ing. Barillari spiega che l'attuazione dell'Intervento ~~...~~ è subordinato all'approvazione del PAC. Subito dopo ^{POMI ESSENE APPROVATO} ~~...~~ il P. Particolareggiato per ~~...~~ attuare l'ita. di attuazione dell'intervento

⊗ evidenze che nel PAC va inserite lo fermamento delle ore di lavoro con vincolo presidiato all'equi. Il dimensionamento effettivo delle gce idrauliche andrà fatto in sede di progetto esecutivo con la possibilità in quella fase di ridurre le relative ore di intervento. Rispetto al dimensionamento delle attrezzature collettive, lo schema planimetrico elaborato dall'ufficio trasforma, e ferite di superficie adatte confluisce, ma fatto degli standard in dotazione ecologica. L'ipotesi è di sofferire al deficit di standard mediante riferimento degli stessi in altro luogo del quartiere di via belgine nell'ambito degli altri interventi previsti dal PAC

Alle ore 12.15 si conclude l'incontro.

[Handwritten signatures]



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 19/10/2012

PROPOSTA N. 4

SOGGETTI PROPONENTI COBU Sel

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COBU SPA	BULGAROLI FABIO	LEGALE RAPPRESENTANTE	
UTEKO	GIACOMINI FILIPPO	TECNICO	
Utec	MARINI Stefano	Tecnico	
COMUNE	TUMIATTA DAVIDE	Dirigente	
COMUNE	ROSSI FULVIO	Dirigente	
h	BARILLARI ANTONIO	h	
COMUNE	SIMONI ENRICO	h/alt. Tecn	



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;

PROPOSTA N. 4

SOGGETTI PROPONENTI: **COBU Srl**

VERBALE RIUNIONE DEL 19/10/2012 ore 10.00

Preso atto della scheda di POC e della bozza di accordo elaborate dall'Ufficio, l'**arch. Stefano Marini** dichiara che sono in corso trattative per l'acquisto dell'area destinata alla vasca di laminazione; se dette trattative andassero a buon fine non sarebbe più necessario avviare le procedure di espropriazione dell'area per la vasca;

Ing. Barillari: se l'area per la vasca di laminazione, che deve essere comunque garantita, diventasse di proprietà COBU, l'esproprio non sarebbe più evidentemente necessario nei termini definiti dallo schema di accordo. Diversamente se fosse necessario espropriare il terreno per la vasca, COBU sarà tenuta a finanziare l'operazione;

Arch. Stefano Marini: COBU esprime la volontà di iniziare al più presto i lavori oggetto della proposta, date le risorse di cui dispone; si propone pertanto l'individuazione di un percorso con accelerazione sui tempi per i permessi al fine di attuare l'intervento in tempi brevi, partendo dalle opere di urbanizzazione;

Ing. Barillari: percorsi abbreviati esistono unicamente nel momento in cui si ha un'impresa che si va ad insediare, perciò, se dovessero emergere soggetti che s'insediano, alcuni stralci del progetto potrebbero essere avviati;

Arch. Stefano Marini: con riferimento specifico al POC, COBU propone ed ipotizza che le attività produttive possano avere, esaurita la fase negoziale, una priorità ed andare in Consiglio Comunale per l'adozione seguendo un percorso breve;

Ing. Barillari: ci sono delle obiettive questioni procedurali e un quadro normativo incerto che impedisce di proseguire sulla strada di un POC produttivo, conseguentemente non è possibile dare priorità alle proposte di questo tipo, tenendo presente tuttavia che l'Amministrazione intende chiudere sollecitamente le procedure negoziali e adottare in tempi brevi il POC;

Arch. Stefano Marini e ing. Fabio Bulgarelli: COBU ritiene elevata la somma stabilita nella scheda di euro 420.000,00 per gli espropri dell'area destinata alla vasca di laminazione; s'intende comprare l'area e spendere meno;

Ing. Barillari: detta somma è stabilita per avere garanzie di completa definizione delle procedure di esproprio, qualora l'area diventi di proprietà COBU, non sono più necessari gli espropri e pertanto non è più necessario garantire nell'accordo definitivo euro 420.000,00 per l'acquisizione dell'area;

Arch. Giacomini Filippo: abbiamo necessità di ridefinire l'invaso, fermo restando la realizzazione di una vasca di laminazione con le prestazioni già stabilite;

Ing. Barillari: dopo la fase negoziale, affinando la progettazione e concordando con il Consorzio di Bonifica la capacità della vasca di laminazione, l'invaso può essere ridefinito in rapporto alle reali esigenze dell'insediamento;

Arch. Stefano Marini: potremmo avere la necessità di restringere l'area, per comprare meno terreno, realizzando una vasca leggermente più profonda;

Ing. Barillari: avremmo delle difficoltà dopo l'adozione ad allargare l'area, perché ci sono dei soggetti terzi che hanno dei diritti, diversamente restringere l'area della vasca presenterebbe difficoltà minori perché non andremmo a ledere alcun diritto;

Ing. Fulvio Rossi: è ovvio che COBU si dovrà procurare, per una progettazione corretta della vasca di laminazione, le quote corrette del terreno;

Ing. Barillari: noi abbiamo utilizzato le quote della CTR;

Arch. Stefano Marini: faremo un rilievo quotato del terreno prima della progettazione dell'intervento.

A conclusione dell'incontro, l'ing. Fabio Bulgarelli, in rappresentanza della proprietà, condividendo i contenuti della proposta di accordo, lo sottoscrive e lo consegna al Nucleo di valutazione, che si impegna a trasmetterlo alla Giunta per l'approvazione.

Alle ore 10.05 si conclude l'incontro

Sono presenti:

- per il Comune di Ferrara:

Ing. Antonio Barillari

Arch. Davide Tumiatì

Ing. Fulvio Rossi

Arch. Enrico Simoni (verbalizzante)

-per i proponenti:

Sig. Fabio Bulgarelli legale Rapp. COBU

Arch. Stefano Marini

Arch. Filippo Giacomini



Allegato 2

scheda n° 4ASPCN_01	soggetto proponente CO.BU. S.r.l.	località Ferrara	via Fabbri
OBIETTIVI POC			
<p>- Realizzazione di nuovo insediamento artigianale adiacente al Centro Artigianale S.Giorgio, caratterizzato da particolari soluzioni tecniche di sostenibilità energetica e ambientale in linea con quanto indicato dalla <i>green economy</i>.</p> <p>- Realizzazione di area verde di mitigazione ambientale adiacente via G.Fabbri per tutela ZPS Po di Primaro da impatto acustico, inquinamento atmosferico, luminoso e visuale.</p> <p>- Realizzazione di sistema di laminazione e scolo acque meteoriche.</p>			
PARAMETRI URBANISTICI			
ST	128.109		
SF	74.290, di cui massimo 8.000 per uso 6b		
SU	38.433		
Hmax	isolati 1, 2, 3, 4 =18 ml; isolato 5 =14 ml (vedi planimetria)		
Usi	<p>1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività: a) infrastrutture per l'urbanizzazione, b) attrezzature e spazi collettivi, c) attrezzature ecologiche ed ambientali;</p> <p>3a. Artigianato di servizio;</p> <p>3b. Artigianato produttivo;</p> <p>3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica;</p> <p>5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;</p> <p>6a. Ricettivo</p> <p>6b. Commercio al dettaglio in sede fissa (SV complessiva massima 3.500 mq) limitato alle attività: a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari, b) Medio piccole strutture di vendita alimentari, c) Medio-grandi strutture di vendita non alimentari;</p> <p>6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;</p> <p>6f. Direzionale.</p>		
parcheggi di uso pubblico	5.323		
attrezzature e spazi collettivi	19.839		
aree di mitigazione e compensazione ambientale	14.192		
aree per laminazione acque meteoriche	15.000		
VINCOLI E LIMITAZIONI			
<p>AEROPORTO: Le aree oggetto d'intervento ricadono in parte all'interno delle zone di tutela B e C dell'aeroporto di S.Luca e delle zone A e B dell'aeroporto di progetto del Psc; per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'art. 119.3 delle NTA del RUE; per le zone di tutela B la densità edilizia ammissibile è limitata a IF = 0,7 mq/mq.</p> <p>PAESAGGIO: vincolo paesaggistico ex lege (fascia di 150 ml dal Po di Primaro); la fascia risulta in gran parte destinata a verde per mitigare l'impatto ambientale dell'insediamento.</p> <p>ECOSISTEMI: interferenza con ZPS Primaro - l'area verde di mitigazione dovrà essere trattata come zona "tampono" realizzata con vegetazione mista arborea-arbustiva molto fitta e realizzata con una componente di sempreverdi per ridurre l'impatto acustico e avente funzione di filtro per l'inquinamento atmosferico, luminoso e visuale.</p>			




PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI

- dotazione di tutte le attività che si andranno ad insediare di impianti fotovoltaici integrati in copertura oltre agli impianti solari termici e adozione di sistemi passivi in grado di rendere energeticamente autonome le attività insediate, dotazione di impianti a sonde geotermiche;
- l'insediamento di medie strutture commerciali, entro il massimo di 3.500 mq di SV complessiva, è condizionato alla loro localizzazione in sede di PUA; la ST ad esse dedicata non potrà superare i 15.000 mq complessivi;
- una quota non inferiore al 10 % della superficie fondiaria verrà riservata per attività che utilizzano prevalentemente aree scoperte (rivendite al dettaglio e all'ingrosso di materiali edili, attività di recupero di materiali ferrosi, centrali di betonaggio e/o bitumatura, ecc.);
- l'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione di una vasca di laminazione e del canale di recapito delle acque meteoriche nello scolo Baiona, non compresi nell'area di proprietà, e dovrà farsi carico degli espropri necessari;
- il PUA dovrà dotarsi di VINCA (valutazione di incidenza ambientale) con valutazione dell'impatto dell'intervento sugli habitat presenti sul Po di Primaro (distanza km 1,9).

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA

- il collegamento stradale fra via Fabbri e via Majocchi Plattis;
- le aree verdi di mitigazione sul margine nord-est dell'insediamento;
- i filari alberati sui margini sud-est e sud-ovest dell'insediamento;
- il tracciato del nuovo canale di scolo e la localizzazione dell'area per la laminazione delle acque meteoriche;
- la delimitazione delle aree di tutela dell'aeroporto di S. Luca e dell'aeroporto previsto dal vigente PSC.

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

descrizione	costo totale opera	di cui per espropri	Sup esproprio	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
vasca di laminazione e canale di recapito delle acque meteoriche nello scolo Baiona	690.000	420.000	mq 15.000	690.000	liquidazione diretta indennità agli espropriati entro mesi tre da richiesta; realizzazione opera a carico soggetti attuatori

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

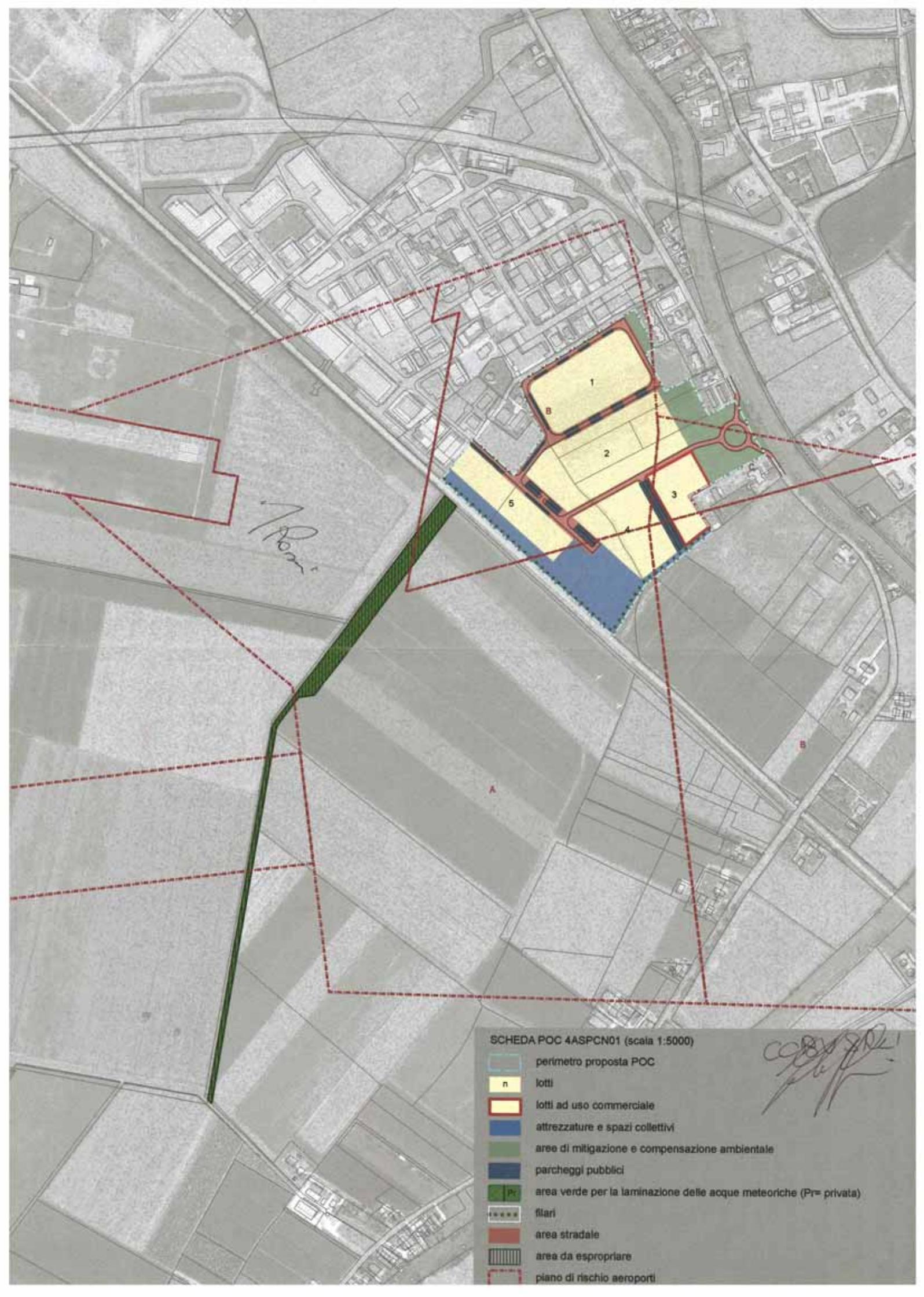
N° alloggi	Prescrizioni

ATTUAZIONE

PUA

NOTE

attrezzature e spazi collettivi previsti nella proposta di negoziazione risultano carenti rispetto allo standard di cui all'art. A24 LR 20/2000 e andranno integrati dalle attrezzature e spazi collettivi individuati nel Documento programmatico per la Qualità urbana della struttura insediativa di via Bologna.



SCHEDA POC 4ASPCN01 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  lotti
-  lotti ad uso commerciale
-  attrezzature e spazi collettivi
-  area di mitigazione e compensazione ambientale
-  parcheggi pubblici
-  area verde per la laminazione delle acque meteoriche (Pr= privata)
-  filari
-  area stradale
-  area da espropriare
-  piano di rischio aeroporti

C. Rossi