

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AI COMPARTI: "NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN MALBORGHETTO DI BOARA" E "AGRIASILO E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA NEL PARCO BASSANI"

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

- la Fondazione per l'Agricoltura F.lli Navarra, cod. fisc. n. 00079060380, avente sede a Malborghetto di Boara in via Conca 73b, in persona del legale rappresentante in carica dott. Pier Carlo Scaramagli, proprietaria degli immobili censiti al NCT di Ferrara foglio 113 mapp. 57, 299 e foglio 107 mapp. 14, 15, 16 parte, 26, 38, 59, 60, 61, 252, 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 RYH nato a CANALE (LO) 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. 93 P.G. 13958/13 del 19/02/13 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 il Soggetto attuatore ha presentato, entro i termini previsti dall'avviso pubblico, le proposte registrate a prot. spec. n. 74 e 75;
- 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 gli interventi proposti dal Soggetto attuatore sono risultati meritevoli di inserimento nel POC in quanto presentano 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, **con l'installazione, nelle nuove**



abitazioni di progetto, di impianti di climatizzazione e produzione acqua calda con pompe di calore alimentate da pannelli fotovoltaici e termici e con ricambio forzato dell'aria a recupero calore;

- riqualificazione del contesto paesaggistico, con il ripristino di un'area agricola a "piantata" tradizionale all'interno del Parco Bassani;

RICORDATO inoltre:

- che si sono svolti n° 3 incontri negoziali con la 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 Schede di POC relative ai comparti d'intervento (All. 2 e 3), in cui vengono definiti la delimitazione dei comparti, gli usi ammissibili, le quantità, le prestazioni e prescrizioni, coerentemente con le previsioni del PSC vigente;
- che con delibera della Giunta Comunale PG 13958/13 del 19/02/13 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 dei comparti "Nuovo insediamento residenziale in Malborghetto di Boara" come da allegata Scheda di POC N° 7ANS_03 (All. n. 2) e "Agriasilo e riqualificazione paesaggistica nel parco Bassani", come da allegata Scheda di POC N° 25AAP2_01 (All. n. 3), le quali definiscono i relativi schemi urbanistici e parametri urbanistici.

2. Dette Schede sono destinate 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 nelle allegare Schede di POC N° 7ANS_03 (All. n. 2) e N° 25AAP2_01 (All. n. 3), cui si impegna a dare attuazione.

2. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA:

- ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo e descritti nella allegata Scheda di POC N° 7ANS_03 (All. n. 2), in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti nella medesima;
- ad attivare la successiva fase di progettazione edilizia relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo e descritti nella allegata Scheda di POC N° 25AAP2_01 (All. n. 3), in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti nella medesima;
- conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare l'accordo definitivo di cui al successivo art. 4 e la convenzione di PUA relativa al comparto sito in Malborghetto di Boara, 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 ai comparti dei quali trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo – oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi dei comparti;



- 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 dei comparti oggetto del presente accordo nel POC da approvare;

- a predisporre e presentare il/i PUA **relativo al comparto sito in Malborghetto di Boara**, 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;

- a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;

- a predisporre e presentare il **progetto edilizio relativo all'agriasilo**, per la relativa approvazione, entro mesi **36** dall'approvazione del POC;

è facoltà dei soggetti attuatori presentare il progetto di PUA o il progetto **edilizio** suddetti anche a POC adottato, fermo restando che la loro approvazione è subordinata all'approvazione del POC stesso ed al recepimento delle eventuali modifiche al POC medesimo apportate a seguito di osservazioni pervenute;

ed inoltre:

- **C) a realizzare a propria cura e spese**, entro mesi **ventiquattro** dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre le date di stipula della convenzione di PUA **e/o di presentazione del progetto edilizio dell'agriasilo, l'intervento di ripristino della "piantata" tradizionale nell'area compresa nel Parco Bassani**, così come previsto nella Scheda allegata n° 25AAP2_01 (All. n. 3) **a mantenere tale impianto per un periodo non inferiore a trenta anni.**

Le parti espressamente concordano che **la realizzazione di detto intervento** è condizione necessaria, per le quote precisate nelle Schede allegate n° 7ANS_03 (All. 2) e n° 25AAP2_01 (All. n. 3), sia per la stipula della convenzione di PUA **che per la presentazione del progetto edilizio dell'agriasilo.**

- **D) ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro 150.000,00** entro mesi **dodici** dall'avvenuta approvazione del POC, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC; **in alternativa, il Soggetto attuatore potrà realizzare a sua cura e spese opere pubbliche di interesse generale di pari importo, relative alla riqualificazione della piazza antistante la chiesa di Malborghetto di Boara, fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia; in tal caso, il Soggetto attuatore si impegna** 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. 7ANS_03 (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 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 **dodici** dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi **dodici** dall'inizio lavori;

e infine:

- **a stipulare e trascrivere, prima della stipula della convenzione di PUA e del rilascio del permesso di costruire relativo all'agriasilo, atto unilaterale d'obbligo a garanzia del mantenimento per non meno di 30 anni dell'impianto a "piantata" tradizionale di cui alla precedente lett. C);**

- 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 alle allegate Schede di POC N° 7ANS_03 (All. 2) e N° 25AAP2_01 (All. n. 3) nella proposta di POC così da rendere le stesse schede parti integranti di quest'ultimo;
- a sottoporre il presente accordo, le allegate Schede di POC N. 7ANS_03 (All. 2) e N° 25AAP2_01 (All. n. 3), 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 delle Schede di POC n° 7ANS_03 (All. 2) e N° 25AAP2_01 (All. n. 3) 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 dei comparti 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, ovvero a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale di cui al medesimo art. 2 lett. D, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari, come definiti nella Scheda di POC n° 7ANS_03 (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 suddette saranno restituite a seguito dell'integrale versamento dell'importo del contributo, ovvero a seguito del positivo finale collaudo delle opere pubbliche di interesse generale.

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 PUA, dei progetti esecutivi delle opere pubbliche o del progetto edilizio dell'agriasilo, 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), 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/dei PUA;
 - 2) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i esecutivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura del Soggetto attuatore secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. D;
 - 3) 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.

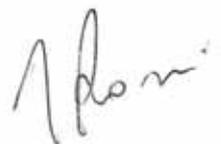
Le suddette penali non sono dovute qualora il ritardo sia connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili al Soggetto attuatore e debitamente comprovate.

6. L'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 2 dovrà garantire il mantenimento per non meno di 30 anni dell'impianto a "piantata" tradizionale di cui al medesimo art. 2 lett. C), prevedendo come sanzione, in ipotesi di inadempimento, previa diffida e fissazione di termine ad adempiere, l'acquisizione coattiva ed a titolo gratuito dell'area relativa al patrimonio comunale.

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 convenzionamento del PUA, **relativamente al comparto di Malborghetto di Boara, ed al rilascio del permesso di costruire, relativamente all'agriasilo**, 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.

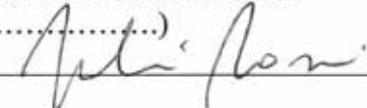
ART. 8 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

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 5 e parte della SESTA 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 Fondazione per l'Agricoltura F.lli Navarra,
il legale rappresentante in carica dott. Pier Carlo Scaramagli



IL PRESIDENTE
(dott. Pier Carlo Scaramagli)





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: Proposte POC – Procedure negoziali presso il Comune di Ferrara – Servizio
Ufficio di Piano in data 21/08/2012

PROPOSTA N. 74

SOGGETTI PROPONENTI FONDAZIONE NAVARRA

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE	BARILLARI ANTONIO	responsabile procedimenti	
Fondazione Navarra	Scattolon PIERCELLI	Presidente	
COMUNE	TUMIATI DAVIDE	DIRIGENTE	
COMUNE	FULVIO ROSSI	DIRIGENTE	
COMUNE	Antonella FAGGIANI	consulente	Faggianni
FONDAZIONE NAVARRA	BOESARI GREGORIO	CONSULENTE	
FONDAZIONE NAVARRA	RIVANOLI MARIO	DIRETTORE	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **21/08/2012** relativa alla proposta POC n. 74

Il giorno 21/08/2012, alle ore 15.10, presso la Sede Municipale di Ferrara, in seguito alla convocazione effettuata telefonicamente dal Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara, è convocato il primo incontro di negoziazione per la formazione del 1° POC.

Sono presenti:

– per il Comune di Ferrara,

ing. Antonio Banillan
ing. Fulvio Rossi
arch. Davide Tomiati
dott. Antonella Faggiari

– per i proponenti

dott. Pier Carlo Scaramagli
dott. Gaetano Borsani
dott. Mario Rivanoli

Verbalizza

Antonella Faggiari



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. 75/74

SOGGETTI PROPONENTI FONDAZIONE F.lli NAVARRA

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE	BARILCARI ANTONIO	responsabile procedimenti	
FONDAZ. NAVARRA (TECNICO)	GRAZINA TEOCILA		
FONDAZIONE NAVARRA (TECNICO)	BOSSARI GAETANO	Tecnico	
//	SERRAVALLE P.zza C. 210	Presidente	
// //	RIVAROLI MARCO	DIRETTORE	
COMUNE	TUMIATI DAVIDE	organista	
COMUNE	Aulonelle Faggiari	Consulente	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **19/10/2012** relativa alla proposta POC n. **75**

174/12

Il giorno 19/10/2012, alle ore 16.05, 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. S. Berllari
arch. D. Timiati
dott. A. Faggiani

Ferrara
Berllari
Berllari

– per i proponenti

arch. M. Guarino
geom. G. Borsari
dot. P.C. Scaramagli
dott. M. Rivaroli

Guarino
Borsari
Scaramagli
Rivaroli

Verbalizza l'arch. Antonella Faggiani

Il primo effetto dell'incontro è la proposta 75.

L'arch. Graziina illustra le modifiche alle proposte presentate in precedenza evidenziando le caratteristiche del progetto:

- spostamento del conile
- sviluppo di un'area che riguarda l'agri-asilo con le pertinenze esterne, il frutteto, gli orti e una zona a pascolo.
- nella porzione verso via Conchetta sarebbe realizzata la piantata.

La somma di tutte le superfici ammonta a circa 8 ettari: 6 ettari ^{di piantata} per l'agri-asilo e 2 ettari per la piantata ^{conferma alla proposta 74.}. La superficie di nuova costruzione si attesta a ~~600 mq~~ ~~proposta 74~~ ~~del progetto~~ ~~del agri-asilo~~ ~~ambrota~~ ~~la 1000~~ ~~mq~~

L'ing. Banloni chiede conto del conile. Il dott.

Scaramegli ricorda che l'operazione è collegata alle disponibilità finanziarie dell'associazione perché l'offerta presentata con le proposte iniziali si è contratta (400.000 euro a fronte della vendita dei diritti). L'annuncio di vendita dei diritti pone

 115

un problema nella disponibilità delle
Fondazione (stimata attualmente in circa 30.000 euro).

L'arch. Tumiatei ricorda le condizioni alle quali
la proposta era stata valutata positivamente e
quindi la necessità di individuare le nuove
disponibilità.

L'ing. Barillani ricorda che le due componenti
del progetto possono avere peso diverso rispetto
alla formazione dell'accordo. L'agriasilo
rappresenta un nuovo fabbricato che si
colloca entro un più ampio progetto di
riqualificazione paesaggistica.

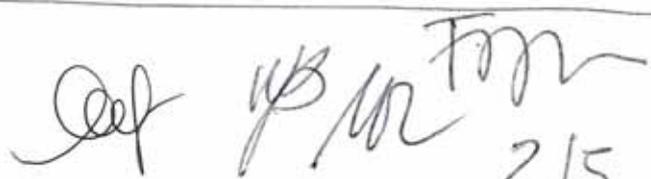
Per quanto riguarda il canile, anche al
di fuori del percorso del Pcc è fattibile
la promozione del progetto, anche alla
luce ~~dei~~ di eventuali risorse finanziarie
future.

Il dott. Scaramogli sottolinea quindi la
disponibilità e opportunità di concentrare
l'attenzione dell'accordo sull'agriasilo,
lasciando fuori la porzione e il progetto
di spostamento del canile.

L'ing. Barillani quindi concorda con la

L'ing. Barillani



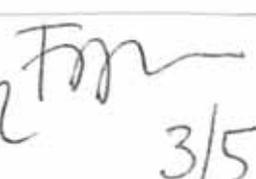


Rispetto la proposta di Malborghetto, l'ing. Barillari riprende i contenuti del precedente incontro. Rispetto alle proposte di contributo per beneficio pubblico, l'amministrazione non lo ritiene congruo rispetto all'attuale quadro regionale complessivo e stima in 150.000 euro un ~~non~~ ammontare monetario del beneficio pubblico che verrebbe riversato in opere per la riqualificazione della piazza di Malborghetto.

Il dott. Scaramagli ricorda le caratteristiche della Fondazione e l'ammontare delle opere relative alla realizzazione della piantata.

L'ing. Barillari ricorda che la Fondazione in questa proposta opera in qualita' di operatore immobiliare e quindi il contributo riflette queste caratteristiche, oltre che le caratteristiche della localita' e ~~del contributo~~ dell'intervento che prevede 18 alloggi.

L'arch. Tumiatei ricorda i principi sottesi alle proposte di contribuzione avanzate dall'Amministrazione.

Aut. Del     3/5

Il dott. Scaramogli e il dott. Rivaoli evidenziano gli aspetti economici critici della iniziativa immobiliare alla luce di una contribuzione quale quella proposta dall'Amministrazione.

L'arch. Graziina ricorda i criteri utilizzati per formalizzare le proposte e il quadro economico sotteso a tale proposta.

L'ing. Barillari ricorda il quadro delle regole e di contribuzione al beneficio pubblico sviluppato e sotteso alla negoziazione.

L'arch. Graziina evidenzia che le proposte di contribuzione emerse nel presente incontro rappresentano una criticità per l'attuale quadro economico e rispetto ad accordi attualmente in essere tra il proponente e soggetti terzi interessati all'area.

Il dott. Rivaoli ~~si rammarica~~ evidenzia la criticità ~~derivante~~ per la realizzazione della piazza e la determinazione del costo ~~per metro~~ relativo ai lavori.

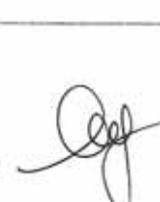
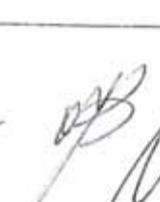
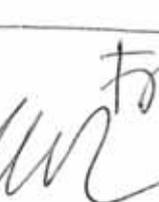
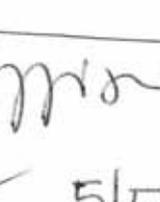
L'ing. Barillari propone di predisporre una bozza di accordo complessivo per le due proposte, fermo restando il perfezionamento

[Handwritten signatures and initials]

dei contenuti della proposta 74 rispetto all'ammontare del beneficio pubblico.

Il geom. Borsari ricorda anche la vicenda del distributore di carburante in prossimità del nuovo ospedale di Cone (proposta n° 72) e presenta un documento predisposto dalla Provincia di Ferrara rispetto alla possibile viabilità.

Il Nucleo riceve l'elaborato e si riserva di valutare la proposta.

Aut. Dir.       Ferrar
5/5



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
Commercio in data 25/10/2012

PROPOSTA N. 74-75

SOGGETTI PROPONENTI Fondazione Nobile

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
Comune	MARILLIARI ANTONIO	Sup. procedimenti	
Fondazione Nobile	GRAZINA TECNICA	Tecnico	
n	BORSARI GAETANO	TECNICO	
Fondazione Nobile	SCARAVAGL. PESCI CARLO	Previdenzi	
Fondazione Nobile	RIVAROLI MARCO	DIRETTORE	
COMUNE	TUMIATI DAVIDE	Int. Qual	
COMUNE	FULVIO ROSSI	Agente	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **25/10/2012** relativa alla proposta POC n. **74-75**

Il giorno 25/10/2012, alle ore 9.15, 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. Barillon
Ing. F. Rossi
Arch. D. Turmichi
Av. F. Guobechi

- per i proponenti

Arch. M. Grozina
Dott. Piercarlo Scaramozzi
Geom. Gaetano Bonsoni
Dott. Marco Rivarolo

Verbalizza l'arch. Andrea Chierigatti

Illustra l'Ing. Bonilloni, che descrive gli accordi e i relativi elaborati allegati delle proposte n. 74-75

Ricorda che la proposta n. 74, dove essere attuata attraverso un PUA ^{-Residenza-} mentre la n. 75 potrà ^{-Agricoltura-} essere attuata con permesso ^{di costruire} V. Propone di redigere un unico accordo art. 18 per entrambe le proposte,

le parti convergono sull'opportunità di riportare in un accordo unitario i due comparti, quello residenziale e quello dell'Agricoltura pur mantenendo distinti gli impegni del Soggetto attuatore rispetto ai diversi comparti in quanto la loro attuazione presumibilmente coinvolgerà soggetti terzi.

Nei prossimi giorni l'Ufficio di Piana sottopone un nuovo testo per la firma.

Alle ore 9.50 si conclude l'incontro

[Handwritten signatures in blue ink]

Allegato 2

scheda n° 7ANS_03	soggetto proponente Fondazione F.lli Navarra	località Ferrara	Via Conca, Parco Bassani
OBIETTIVI POC			
<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di nuovo insediamento residenziale in Malborghetto di Boara; - mantenimento di coni visuali verso la campagna; - riqualificazione della piazza di Malborghetto di Boara con realizzazione area verde, sagrato e parcheggi. 			
PARAMETRI URBANISTICI			
ST	18.617		
SF	12.178		
SU	2.418		
Alloggi max	18		
H max	3 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	1.754		
attrezzature e spazi collettivi			
aree di mitigazione e compensazione ambientale			
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica			
aree per laminazione acque meteoriche	3.028		
VINCOLI E LIMITAZIONI			
INFRASTRUTTURE: il comparto è parzialmente compreso in fascia di rispetto pipeline; si applica l'art. 119.8 delle NTA del RUE. 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"> - adozione di un sistema combinato con pompa di calore ad alto rendimento e pannelli fotovoltaici per la produzione dell'acqua calda sanitaria, il riscaldamento, la climatizzazione e il fabbisogno di energia elettrica dell'unità abitativa e con l'adozione di impianto di ricambio forzato dell'aria con un recuperatore di calore con una copertura complessiva di energia tramite energie rinnovabili maggiore del 50%; - la realizzazione dell'insediamento residenziale è condizionata alla previa realizzazione della "piantata" tradizionale nel comparto di cui alla scheda di POC 25AAP2 01, per una superficie non inferiore a 20.000 mq. 			
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA			
- l'area per la laminazione delle acque meteoriche.			

Adoni

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
riqualificazione piazza Malborghetto di Boara con realizzazione area verde, sagrato chiesa e parcheggi pubblici	150.000,00	versamento contributo entro mesi dodici da approvazione POC o, in alternativa, realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA		
NOTE		

Handwritten signature

Allegato 3

scheda n° 25AAP2_01	soggetto proponente Fondazione F.lli Navarra	località Ferrara	Via Conchetta, Parco Bassani
OBIETTIVI POC			
- Riqualificazione paesaggistica e ambientale di area agricola periurbana all'interno del Parco Bassani mediante la realizzazione di un agrisilo, la piantumazione di filari alberati a realizzazione di una piantata.			
PARAMETRI URBANISTICI			
ST	90.956		
SF	9.507		
SU	700, di cui mq 100 esistente		
Alloggi max	non è ammesso l'insediamento di residenza		
H max	2 piani fuori terra		
Usi	1e. Scuole Private		
parcheggi di uso pubblico			
attrezzature e spazi collettivi			
aree di mitigazione e compensazione ambientale			
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica	81.449		
aree per laminazione acque meteoriche			
VINCOLI E LIMITAZIONI			
CONTESTI IDENTITARI LOCALI: il comparto è compreso all'interno del Parco Agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare: si applica l'art. 108 delle NTA del RUE			
EDIFICI STORICI: all'edificio storico della corte colonica si applicano gli artt. 107.2.3.2 e 112 delle NTA del RUE sulla base della classe di intervento indicata in planimetria.			
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			
- l'intervento di realizzazione dell'agrisilo è condizionato alla previa realizzazione della "piantata" tradizionale per una superficie non inferiore a 61.449 mq.			
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA			
- la classe di intervento sull'edificio storico;			
- la realizzazione della piantata nelle aree di riqualificazione paesaggistica e ambientale.			
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE			
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni	
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE			
N° alloggi	prescrizioni		
ATTUAZIONE			
l'agrisilo è soggetto ad autorizzazione unica di SUAP			
NOTE			

F.lli Navarra



SCHEDA POC 7ANS03 (scala 1:5000)

- perimetro proposta POC
- lotti
- parcheggi pubblici
- area verde per la laminazione delle acque meteoriche
- percorso ciclopeditonale
- area stradale
- opere pubbliche di interesse generale (Vd= area verde; P=parcheggio; Sgr= sagrato)

Julio Poni
[Signature]



SCHEDA POC 25AAP201 (scala 1:5000)

- perimetro proposta POC
- lotti
- edificio soggetto ad intervento di CLASSE 3 (art. 112 NTA- RUE)
- verde privato
- area di riqualificazione ambientale e paesaggistica
- filari
- piantata

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]