

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO:
"ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA VIABILITA' IN VIA CARETTI"**

L'anno 2013, il giorno 14 del mese di OTTOBRE, tra:

- la Soc. B&B Serramenti S.a.s. di Cavallari Simonetta & C., cod. fisc. 00105100382, avente sede a Malborghetto di Boara (FE) in via S. Margherita 281, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Simonetta Cavallari, proprietaria dell'area censita al NCT di Ferrara, foglio 138 mapp. 832, 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 ROSI nato a CANARO (RO) il 08/10/13 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. 558 P.G. 81626/13 del 08/10/13 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;

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 il Soggetto attuatore ha presentato una proposta, registrata a prot. gen. 23511 del 25/03/2013, per l'inserimento nel 1° POC dei suddetti immobili di proprietà;**

CONSIDERATO:

che l'intervento proposto dai soggetti attuatori è risultato meritevole di inserimento nel POC in quanto presenta le seguenti caratteristiche qualitative:

- **soluzione delle criticità ambientali, con la realizzazione di un'area boscata di mitigazione degli impatti ambientali della viabilità interposta fra le via Caretti e Copparo e gli insediamenti retrostanti;**
- **impegni in termini di sviluppo economico del territorio con l'insediamento di attività economiche di servizio alla viabilità;**

RICORDATO inoltre:

- che si sono svolti n° 1 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 81626 del 08/10/13 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 “**attrezzature di servizio alla viabilità in via Caretti**”, come da allegata Scheda di POC N° 7ANS_05 (All. n. 2), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.
2. Detta Scheda è destinata a far parte integrante del 1° POC del Comune di Ferrara.

ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto attuatore, così come individuato nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve gli “obiettivi” ed il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 7ANS_05 (All. n. 2), cui si impegna a dare attuazione.
2. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA:
 - ad attivare la successiva fase di progettazione **edilizia** relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti dalla allegata Scheda di POC N° 7ANS_05 (All. n. 2).
 - conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare l'accordo definitivo di cui al successivo art. 4 che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo – oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto;
 - a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo.
3. Nell'ambito del presente Accordo, il Soggetto attuatore, in particolare, SI IMPEGNA:
 - a stipulare l'accordo definitivo di cui al successivo art. 4, con la prestazione delle connesse garanzie, entro giorni 30 dalla richiesta del Comune, condizionatamente all'inserimento del comparto oggetto del presente accordo nel POC da approvare;
 - a predisporre e presentare il **progetto edilizio** per la relativa approvazione entro mesi 36 dall'approvazione del POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 5; è facoltà del Soggetto attuatore presentare il **progetto edilizio** anche a POC adottato, 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;

ed inoltre:

- C) a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi sei dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di **presentazione del progetto edilizio: le aree da destinare a parcheggi pubblici, attrezzature collettive e mitigazione ambientale**, così come previsto nella Scheda allegata n° 7ANS_05 (All. 2) e precisamente le aree catastalmente individuate: **foglio 138 mapp. 832 parte**, per un totale di superficie di mq. **7.185** garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune.

Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune delle aree suddette è condizione necessaria per la **presentazione del progetto edilizio**.

- **D)** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro **50.000,00** 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;

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° **7ANS_05** (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. **7ANS_05** (All. 2), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2.

2. L'approvazione della Scheda di POC n° **7ANS_05** (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 dal Soggetto attuatore **unitamente al progetto edilizio**.

ART. 4 – ACCORDO DEFINITIVO

1. Successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti ed alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, verrà sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, disciplinante l'attuazione del comparto, il quale prevederà l'inserimento del comparto oggetto del presente accordo nel POC che verrà sottoposto al Consiglio comunale per la definitiva approvazione.

2. L'accordo ex art. 11 di cui al comma precedente sarà assistito da fideiussione bancaria o assicurativa a copertura dell'intero importo del contributo di cui al precedente art. 2 lett. D.

3. Il Comune sarà autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione suddetta, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del successivo art. 5.

4. In caso di escussione, il pagamento delle somme dovrà essere effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.

5. Le fideiussioni relative **al contributo** saranno restituite a seguito del versamento degli importi relativi.

ART. 5 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE – SANZIONI - CONSEGUENZE

1. Salvo quanto previsto al successivo comma 3, qualora il Soggetto attuatore non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare nel caso di mancato rispetto dei termini di presentazione del **progetto edilizio**, nonché nel caso di mancata sottoscrizione nei termini dell'accordo definitivo di cui all'articolo precedente, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

2. Analogamente il Comune si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, dei Soggetti attuatori determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3.

3. Qualora taluni dei Soggetti attuatori – rappresentanti una quota minoritaria della superficie territoriale interessata dal presente accordo, oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo (sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà l'incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali ed amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

4. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (ove verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), il Soggetto attuatore sarà in ogni caso assoggettato al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- 1) mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei **progetti edilizi**;
- 2) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. C;
- 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. 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.

7. 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.

8. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute **alla presentazione della/e domanda/e di permesso di costruire**, 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) del Soggetto attuatore, il Soggetto attuatore resterà in ogni caso direttamente responsabile e vincolato.

ART. 6 - ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

ART. 7 - RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 8 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

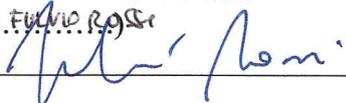
Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale.

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



Il Soggetto attuatore

Per la Soc. B&B Serramenti S.a.s. di Cavallari Simonetta & C.,

il legale rappresentante in carica Sig. Simonetta Cavallari





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 19/09/2013

PROPOSTA N. 7ANS_05

SOGGETTI PROPONENTI B&B SERRAMENTI S.r.l.

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE	BARILLARI ANTONIO	resp. procedim.	
BOCCHIPPANI B&B SERRAMENTI	CAVALLARI SIMONETTA	TITOLARE	
BOCCHIPPANI B&B SERRAMENTI	BOESANI GAETANO	TECNICO	
B&B serramenti	BOCCHIPPANI PAOLO	TECNICO	
COMUNE	TUMIATI DAVIDE	Dirigente	
COMUNE DI FERRARA	FULVIO ROSSI	Dirigente	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: Proposte POC – Procedure negoziali

Verbale seduta del 19/09/2013 relativa alla proposta POC n. 7ANS_05

Il giorno 19/09/2013, 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. Bevilani

Ing. F. Rossi

Arch. D. Turchetti

– per i proponenti

Geom. Borsari Gaetano

Sigra Covellari Smerette

Sig. Bacchiampieri Paolo

Verbalizza l'arch. Andrea Chierigatti

VERBALE PROPOSTA 7ANS_05 DEL 19/09/13

Illustra l'Ing. A. Bazzani, che descrive i contenuti delle bozze dell'accordo art. 18 consegnato ai proponenti.

Il Geom. Porroni chiede se è possibile modificare la scheda tecnica urbanistica allegata all'accordo art. 18.

L'Ing. Bazzani spiega che nella scheda urbanistica sono evidenziati gli elementi vincolanti; eventuali modifiche alla stessa che viene portata in Ardozzen potranno eventualmente essere prese in considerazione in sede di osservazioni al piano ~~adottato~~ ^{adottato}.

La proprietà sottoscrive l'Accordo ~~di~~

Alle ore 11.50 si conclude l'incontro

Bazzani

Porroni

Proponenti

Per

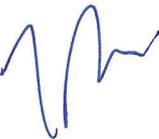
Il

Il

Allegato 2

scheda n° 7ANS_05	soggetto proponente B&B Serramenti S.a.s. di Cavallari Simonetta & C.	località Ferrara	via Caretti
OBIETTIVI POC - Realizzazione di attrezzature al servizio della viabilità; - realizzazione e cessione di area boscata di mitigazione ambientale			
PARAMETRI URBANISTICI			
ST	16.880		
SF	7.360		
SU	725		
H max	2 piani fuori terra		
Usi	3a. Artigianato di servizio limitato alle attività di manutenzione automezzi; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa – esercizi di vicinato; 6c. Distribuzione di carburanti 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.		
parcheggi di uso pubblico	300		
attrezzature e spazi collettivi	800		
aree di mitigazione e compensazione ambientale	8.273 (di cui privata 2.390)		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica			
aree per laminazione acque meteoriche			
VINCOLI E LIMITAZIONI			
PAESAGGIO: l'area è compresa nella zona tampone del sito Unesco; si applica l'art. 107.2.2 delle NTA del RUE. IDRAULICI: le aree oggetto d'intervento sono comprese in area a rischio allagamento e sono interessate da un canale di bonifica; si applicano rispettivamente gli artt. 118.4 e 118.8 delle NTA del RUE.			
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI			
- i parcheggi di uso pubblico verranno concessi in gestione ai soggetti attuatori ai sensi dell'art. 87 delle NTA del RUE.			
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA			
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune; - l'area di mitigazione e compensazione ambientale privata.			
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE			
descrizione		quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
Contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale		50.000,00	versamento contributo entro dodici mesi dall'avvenuta approvazione del POC

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	
N° alloggi	prescrizioni
ATTUAZIONE	
Autorizzazione SUAP	
NOTE	






SCHEDA POC 7ANS05 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  DST distributore carburanti
-  attrezzature e spazi collettivi
-  aree di mitigazione e compensazione ambientale (Pr=privata)
-  percorso ciclopedonale
-  area stradale

Handwritten signature