

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO: "EX RAFFINERIA FERRARESE LIGURE"

L'anno 2012 il giorno 08 del mese di luglio, tra:

- la Soc. Agorà 2000 S.p.A., cod. fisc. n. 01017000330, avente sede legale a Genova in p.zza della Vittoria 8/20, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Leo Lucchini, proprietaria dell'immobile censito al NCEU di Ferrara foglio 39 mapp. 1031, 1026 sub 1 e 2, 183, 1053 sub 2 e al NCT di Ferrara al foglio 39 mapp. 1460, e **promittente acquirente dell'area censita al NCT di Ferrara foglio 109 mapp. 1002 parte e 888 parte**, 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 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 PG 13958/13 del 19/02/2013 dall'altra;

PREMESSO:

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- che l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, come modificato dalla L.R. 6/09, prevede che gli enti locali possano concludere accordi con soggetti privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica;
- che l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000, prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

PRECISATO:

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;
- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano direttive per la formazione dei POC;
- che in data 24/11/2010 è stato pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire nel primo POC;
- che a seguito di quanto sopra, sono pervenute n. 162 proposte;
- che il Soggetto attuatore ha presentato, entro i termini previsti dall'avviso pubblico, la proposta registrata a prot. spec. n. 2;
- che con delibera della Giunta Comunale PG 34333 del 05/06/2012 sono state approvate le graduatorie di priorità delle proposte pervenute e sono state attivate le procedure negoziali volte a definire la partecipazione al POC delle proposte ammissibili;

CONSIDERATO:

che l'intervento proposto dal soggetto attuatore è risultato meritevole di inserimento nel POC in quanto presenta le seguenti caratteristiche qualitative previste nell'avviso pubblico di cui in premessa:

- elementi di innovazione tecnologica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni di eco-sostenibilità oltre i minimi regolamentari, **con l'installazione di un impianto fotovoltaico;**



AGORA' 2000 S.p.A.
Via Emilia Ovest, 133/a
41013 CASTELFRANCO EMILIA
Cod. Fisc. 01017000330
Partita IVA 03763340100

- riqualificazione del contesto urbano e paesaggistico, con il recupero del complesso industriale dismesso di pregio storico culturale e testimoniale e la realizzazione di un parco urbano in adiacenza alle Mura cittadine ed al polo universitario sportivo;
- caratteristiche di complementarietà rispetto ai previsti interventi di potenziamento degli impianti sportivi del C.U.S.;
- impegni in termini di sviluppo economico del territorio con la realizzazione di un complesso commerciale e di servizi alla persona;

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 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 del comparto "Ex Raffineria Ferrarese Ligure", come da allegata Scheda di POC N° 9ASPC01 (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° 9ASPC01 (All. n. 2), 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, in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti dalla allegata Scheda di POC N° 9ASPC01 (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, il Soggetto attuatore, in particolare, SI IMPEGNA:



AGORA' 2000 S.p.A.
Via Emilia Ovest, 133/a
41013 CASTELFRANCO EMILIA
Cod. Fisc. 01017000330
Partita IVA 03768340100

- 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 del Soggetto attuatore presentare il progetto di PUA anche a POC adottato, fermo restando che la sua approvazione è subordinata all'approvazione del POC stesso ed al recepimento delle eventuali modifiche al POC medesimo apportate a seguito di osservazioni pervenute;
 - a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;
- ed inoltre:
- **C)** a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi sei dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA: l'area da destinare ad **attrezzature collettive**, così come previsto nella Scheda allegata n° **9ASPC01 (All. n. 2)** e precisamente l'area catastalmente individuata: **foglio 109 mapp. 1002 parte e 888 parte**, per un totale di superficie di mq. **13.074**, 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 stipula della convenzione di PUA.
 - **D)** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro **130.000,00** entro mesi sei dall'avvenuta approvazione del POC, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC;
- e infine:
- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le sanzioni previste al successivo art. 5 del presente Accordo.

ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alla allegata Scheda di POC N° **9ASPC01 (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. **9ASPC01 (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 il 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° **9ASPC01 (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 **o dagli aventi causa** dopo la sottoscrizione della convenzione di PUA.



AGORA' 2000 S.p.A.
Via Emilia Ovest, 133/a
41013 CASTELFRANCO EMILIA
Cod. Fisc. 01017000330
Partita IVA 03763340100

ART. 4 – ACCORDO DEFINITIVO

1. Successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti ed alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, verrà sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, disciplinante l'attuazione del comparto, il quale prevederà l'inserimento del comparto oggetto del presente accordo nel POC che verrà sottoposto al Consiglio comunale per la definitiva approvazione.
2. L'accordo ex art. 11 di cui al comma precedente sarà assistito da fideiussione bancaria o assicurativa a copertura dell'intero importo del contributo di cui al precedente art. 2 lett. D.
3. Il Comune sarà autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione suddetta, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del successivo art. 5.
4. In caso di escussione, il pagamento delle somme dovrà essere effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.
5. Le fideiussioni relative al contributo saranno restituite a seguito dell'integrale versamento dell'importo relativo.

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

1. Salvo quanto previsto al successivo comma 3, qualora il Soggetto attuatore non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare nel caso di mancato rispetto dei termini di presentazione del PUA, nonché nel caso di mancata sottoscrizione nei termini dell'accordo definitivo di cui all'articolo precedente o della convenzione di PUA, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione dei piani attuativi e dei progetti, nonché di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.
2. Analogamente il Comune si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, dei Soggetti attuatori determini l'inattuabilità e/o l'ineseguitabilità 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;
 - 4) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. C;
 - 5) mancato/ritardato versamento, nei termini indicati, delle somme a titolo di contributo per le opere pubbliche di interesse generale secondo quanto previsto dal precedente art. 2 lett. D;
5. Le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:
 - 100 euro/giorno per i primi 3 mesi
 - 200 euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese



AGORA' 2000 S.p.A.
Via Emilia Ovest, 133/a
41013 CASTELFRANCO EMILIA
Cod. Fisc. 01017000330
Partita IVA 03763340100



- 300 euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese.

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dal Comune.

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

7. Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia del Soggetto attuatore, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione delle garanzie fideiussorie prestate dal Soggetto attuatore e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

8. Il Comune si riserva in ogni caso di inadempienze del Soggetto attuatore altresì la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

9. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al convenzionamento del relativo PUA, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, **nonché ogni diritto al rilascio delle autorizzazioni commerciali previste dal POC**, 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.

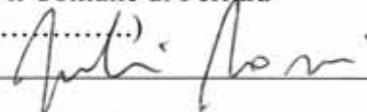
ART. 8 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

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 _____ che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

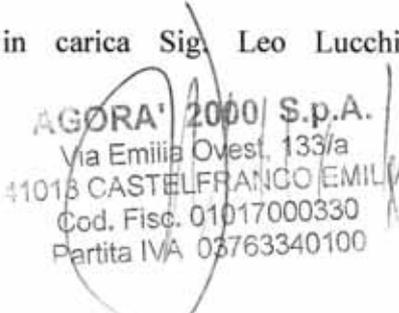
L.C.S.

Per il Comune di Ferrara

(.....)


Il Soggetto attuatore:

Per la Soc. Agorà 2000 S.p.A., il legale rappresentante in carica Sig. Leo Lucchini


AGORA' 2000 S.p.A.
Via Emilia Ovest, 133/a
41013 CASTELFRANCO EMILIA
Cod. Fisc. 01017000330
Partita IVA 03763340100



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. 2

SOGGETTO PROPONENTE AGORA 2000 SPA

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
STUDIO FANTINI BARBOM di BARBONI ORIEDA	BARBOM ORIEDA	GEOMETRA	
TECNICOOP	PAOLO TREVISAN	DOCTO RAS	
AGORA 2000 SPA	LUCCHINI LEO	PRESIDENTE	
COMUNE PE	FULVIO ROSSI	DIRIGENTE	
COMUNE DI FERRARA	TUMIATI DAVIDE	Dirigente	
COMUNE DI FERRARA	BARILLARI ANTONIO	responsabile procedimento	



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. 2*

Il giorno 11/07/2012, alle ore 17:30, presso la Sede Municipale di Ferrara, in seguito alla convocazione effettuata *+ telefonicamente* con nota Prot.n. ~~11/12/12~~ 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. BELLUSI
Ing. F. ROSSI
Arch. P. TRIVIASI

- per i proponenti
Sig. Leo Lucchini
dett. Trev. Sani Paolo
geom. Balboni Oreste

Verbalizza l'arch. Andrea Chieregatti.

Paolo Trevisani
Paolo Trevisani

① Illustrer l'ing. Perillon, che ricorda l'ammessione con riserve per le parti dimmentare. La liberalizzazione degli usi commerciali, ~~che~~ ^{ha} eliminato tale vincolo.

Le principali questioni da risolvere sono gli STANDARD, ~~che preveda~~ ^{in quanto il PP. V. sente per} Standard non per il ~~territorio~~ ^{territorio} ma per il prodotto.

Mentre il verde possiamo riferirlo da altri parti delle città, i parcheggi pubblici e privati vanno individuati. Rispetto alle norme regionali, il progetto deve prevedere ^{in ore di notte} tutti i parcheggi in loco. Altre questioni che deve essere affrontate è che le OO.PP. oggetto d'offerta sono OO.PP. che pubblica ~~non~~ non sono lo spostamento strada per accompagnamento latte non è un OO.PP. ~~che~~ ^{che} ~~non~~ ^{non} ~~è~~ ^è ~~un~~ ^{un} OO.PP. ~~che~~ ^{che} ~~non~~ ^{non} ~~è~~ ^è ~~un~~ ^{un} OO.PP. o un contributo all'utenza del PA.

Il dott. Trevisani richiede se le OO.PP. sono mercati mobili.

L'ing. Perillon richiede una proposta di contributo come OO.PP. da fornire in questa fase

Il dott. Trevisani segnala che la proposta ~~si~~ ^{si} va ricorrendo a un caso di Sanza

~~che~~ ^{che} ~~segnala~~ ^{segnala} che ~~nessa~~ ^{nessa} di immobile esistente ~~si~~ ^{si} ~~trova~~ ^{trova} sotto il profilo degli STANDARD

② L'ing. BAILLON evidenzia ~~che~~ introducendo nuovi usi nel PIANO, vanno riferiti gli ~~spazi~~

Il Sig. UCCINI, chiede se ~~non~~ l'accorpamento dei due immobili con spostamento strade è un OO.PP.

L'ing. BARRANI sottolinea che non è un OO.PP.

Il ~~dot.~~ ^{Dot.} TREVISANI richiede se ci sono necessità per inserire servizi di quartiere all'interno delle strutture, per attività convegnistiche, centro documentario, segnala la rilevanza delle strutture.

L'ing. F. ROSSI, segnala la disponibilità a valutare tali soluzioni, evidenziando che Pontelagoscuro è fornito di tutti i principali servizi pubblici; ~~non è necessario~~

Il dot. TREVISANI segnala la disponibilità di ^{per} l'uso degli SPAZI ~~pubblici~~ ^{CONVENZIONALI} A SUPPORTO DEI RESIDENTI.

L'ing. A. BARRANI segnala che l'opera pubblica ^è indicata nelle proposte.

Il Sig. UCCINI, segnala la disponibilità ad investire nell'immobile, ma esclusivamente al P.T.; ~~la mancanza di altri spazi è difficilmente~~ tutte in evidenza le difficoltà e recuperare l'intera struttura.

L'ing. Baillon evidenzia le modalità delle fosse mezzane, con un primo incastro.

3) ulteriori incontri tecnici, e un incontro conclusivo.

L'ing. A. Berillon consegna l'elenco delle aree di
decollo dei diritti ed esecutori ~~esecutori~~
selezionate per il 1° POC, ai fini del ^{giornale} ~~giornale~~ ^{regolament}
delle aree e STANDARD
MANCANTI.

Il dott. Trivisani conferma la disponibilità
a fare le dovute valutazioni per individuare
i P. Pubblici ^{rispetto} alle proposte presentate al POC

L'ing. Berillon dimostra la disponibilità ad
un incontro tecnico per osservare le proposte,
con ulteriori ^{fondamentale} ~~fondamentale~~ delle proposte secondo
le esigenze aggiunte delle proprietà

Il dott. TRIVISANI garantisce la disponibilità
~~ad~~ rivedere l'intervento, con eventuale
attuazione intervento a stralci. Ribadisce
la disponibilità ad utilizzare per finalità pubbliche
di alcune parti dell'immobile.

Alle ore 18.20 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 20/09/2012

PROPOSTE N. 2 - 41

SOGGETTI PROPONENTI AGORA 2000 - CASETTA

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE	BARILLARI ANTONIO	Responsabile precoordinamento	
AGORA 2000 SPA	LUCCHINI LEO	PRESIDENTE	
AGORA 2000 SPA	BARBON ORIETA	LIBERA PROFESSIONISTA	
COMUNE	TUMIATI DAVIDE	Dirigente	
Sec CASETTA	ASCANUELLI PAOLO	Supplente	
COMUNE FR	FULVIO ROSSI	AMMINISTRANTE	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **20/09/2012** relativa alle proposte POC n. **2 e 41**

Il giorno 20/09/2012, alle ore 15.20, 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. Barilotti

Ing. F. Rossi

Arch. D. Tumioti

– per i proponenti

Sig. L. Vecchini

Sig. S. Asconelli

Geom. O. Barbani

Verbalizza l'arch. Andrea Chierigatti

L'ing. Bevilani evidenzia che ~~stabilmente~~ il
Nucleo di Volontariato sta volutando in queste
Settimane proposte simili; segnale di ^{FORMULARE} ~~proposte~~
una contrapposizione e conoscenza al Comune ^{nel} ~~di~~ prossimi
incontri

Il Sig. Ascenelli chiede informazioni in merito
alle andate dei terreni e sui relativi risultati

~~segnala che le analisi, che~~
L'ing. Bevilani segnala ~~che le analisi, che~~
~~sono compatibili con le destinazioni~~ necessarie per valutare
il ~~risultato~~ e compatibile con le destinazioni
previste a Parco.

Il Sig. Ascenelli chiede informazioni in merito ad
~~alcune proposte in Comune rispetto~~
~~alle~~ ~~proposte~~ ~~presentate~~ ~~in~~ ~~Commissione~~
all'individuazione di ~~terreni~~ ~~in~~ ~~proposta~~ ~~di~~ ~~via~~ ~~Olivero~~
L'ing. Bevilani non rilve particolari problemi
rispetto ~~alle~~ e tale ridverte.

Il Sig. Lucchini fa presente che la disponibilità
di AGORA 2000 ha contribuito alla realizzazione
di due pubbliche e l'importo ad € 35.000, oltre
alla realizzazione dell'ottoroveramento ciclo-pedo-
nale di Via Padova, verde e rosso.

L'ing. Bevilani sottolinea che il presente incontro
non può essere risolutivo in quanto la proposta
ad oggi non ha consegnato gli elaborati esec.
fir. dell'intervento come rimodulato secondo
quanto offerto in riunione. Pertanto suggerisce
di procedere nello prossimo settimana alle consegna
di tali elaborati ed ulteriori verifiche in merito
alla disponibilità del contributo richiesto.
Alle ore 16.30 si conclude l'incontro.

L'ing. Bevilani

Il Sig. Ascenelli

Il Sig. Lucchini

3/2



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. 9/41

SOGGETTI PROPONENTI

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE	FARILLARI ANTONIO	responsabile procedimento	
ASENDELLI SOC. CASETTA (TEORICO)	GRADINA TEOBICA	TEORICO	
CASETTA S.S	Luca Asenelli	socio	
CASETTA SS	Polo Asenelli	socio	
STEFANO SILVAGNI	/	consulente progettista	
AGORA' 2000	WUCCINI LEO	PROPRIETARIO	
COMUNE	TUMIATI DAVIDE	Dirigente	
COMUNE	A. Faggioli	Consulente	Faggioli



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.2 - 41

Il giorno 19/10/2012, alle ore 17.15, 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. Banilani
arch. D. Tomiati
dott. A. Faggiani

– per i proponenti

L. Lucchini
P. Ascanelli
L. Ascanelli
arch. M. Grazzina
arch. S. Silvagni

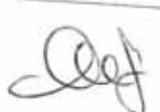
Verbalizza l'arch. Antonella Faggiani

L'ing. Barillari riprende i contenuti della bozza di accordo inviato ai proponenti e le modalità di formazione del testo, evidenziando che nello schema planimetrico allegato viene indicato in sintesi il contenuto dell'accordo stesso. Mentre nella scheda sintetica sono indicati contenuti, destinazioni ^{funzionali} e limiti previsti della proposta.

Inoltre, ricorda che ci sono impegni comuni a tutti i soggetti ed impegni ripartiti in funzione dei soggetti e delle caratteristiche delle aree e degli interventi in carico (cessione delle aree e attuazione dell'intervento).

L'ammontare della cifra riportata all'art. 2 punto 4 tiene conto della valutazione complessiva delle proposte da parte della Commissione Comunale.

I signori Ascanelli evidenziano che devono approfondire la questione relativa all'imposizione fiscale e tributaria nell'ambito della trasformazione dell'area. Un'altra questione è il certificato di destinazione urbanistica che stanno attendendo.

2/41  For    1/3

L'ing. Barillani riprende quest'ultimo aspetto evidenziando che il Nucleo e l'Amministrazione è a disposizione per supportare i proponenti rispetto a chiarimenti circa l'attuale ~~urbanistica~~ ~~urbanistica~~ situazione urbanistica del bene.

Il sig. Lucchini evidenzia le criticità della proposta attuale sotto il profilo economico.

Il sig. Lucchini e l'arch. Silvagni chiedono chiarimenti rispetto alle regole di trasformazione dell'area nel Piano vigente e alle opportunità del POC.

L'ing. Barilloni ricorda che in ragione del percorso percorso e delle prossime scadenze è utile e opportuno che le parti proponenti assumano le decisioni che ritengono più opportune.

L'arch. Graziina evidenzia i tempi ravvicinati sottesi al perfezionamento degli scambi delle aree, così come il sig. Lucchini.

Il sig. Lucchini richiama nuovamente gli aspetti economici che caratterizzano la proposta e le criticità del progetto.

L'ing. Barillon ricorda il percorso di modifiche del progetto che caratterizza le proposte e l'impossibilità di ulteriori modifiche alla luce delle scadenze amministrative.

Il Nucleo di valutazione resta in attesa di una risposta dalle parti sulla possibilità di addivenire all'accordo in tempo utile per rispettare la scadenza del 31/10/2012. Le due proprietà assicurano che entro la settimana prossima comunicheranno all'ufficio le loro intenzioni.

L'ing. Barillon

Allegato 2

scheda n° 9ASPCC_01	soggetto proponente Soc. AGORA' 2000 S.p.A.	località Pontelagoscuro Ferrara	via Padova via Gramiccia
OBIETTIVI POC			
<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione di complesso industriale esistente "ex Raffineria Ferrarese Ligure" all'interno del Centro Artigianale S.I.T.I.F caratterizzato da prestazioni energetiche e di eco-sostenibilità che superano i limiti normativi ; - realizzazione di connessione ciclopedonale fra il nuovo insediamento commerciale e via Milano; - cessione di area destinata ad attrezzature collettive collocata a margine della via Gramiccia ed adiacente agli impianti sportivi C.U.S. e al campeggio comunale. 			
PARAMETRI URBANISTICI			
ST	25.547		
SF	9.051		
SU	11.611		
Hmax	esistente		
Usi	1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività: a) infrastrutture per l'urbanizzazione, b) attrezzature e spazi collettivi, c) attrezzature ecologiche ed ambientali; 3a. Artigianato di servizio; 3b. Artigianato produttivo; 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica; 5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa (SV complessiva massima 3.500 mq, di cui 800 mq alimentare) 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, e) Grandi strutture di vendita; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6f. Direzionale.		
parcheggi di uso pubblico	3.437		
attrezzature e spazi collettivi	13.074		
aree di mitigazione e compensazione ambientale			
aree per laminazione acque meteoriche			
VINCOLI E LIMITAZIONI			
EDIFICI DI INTERESSE STORICO: gli edifici principali situati nel lotto centrale dell'insediamento sono tutelati dal PSC vigente come edifici di pregio storico culturale e testimoniale; ad essi ed alla ciminiera si applica l'art. 113 delle NTA del RUE.			
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI			
<ul style="list-style-type: none"> - dotazione delle aree destinate a parcheggio di ampie coperture con impianti fotovoltaici integrati, realizzazione impianti per la raccolta delle acque piovane per usi sanitari e adozione di sistemi idonei per favorire il risparmio dei consumi dell'acqua sanitaria; - il nuovo insediamento dovrà essere collegato da percorso ciclopedonale a raso con via Milano; - l'insediamento della media struttura commerciale alimentare è condizionato alla realizzazione dell'attraversamento ciclopedonale protetto a raso su via Padova di connessione con via Milano. 			
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA			
<ul style="list-style-type: none"> - l'individuazione degli edifici e manufatti di pregio storico; - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune. 			

A. Rom.

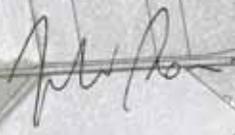
AGORA' 2000 S.p.A.
 Via Emilia Ovest, 133/a
 41013 CASTELFRANCO EMILIA
 Cod. Fisc. 01017000330
 Partita IVA 03763340100

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
contributo per opere pubbliche di interesse generale da attuare nel territorio comunale	130.000,00	Versamento contributo entro sei mesi da approvazione POC
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA		
NOTE		
I parcheggi di uso pubblico e le attrezzature e spazi collettivi previsti integrano le dotazioni esistenti nel P.P.I.Pu. SITIF P.G. 35915/00.		

AZORA 2000 S.p.A.
 Via Emilia Ovest, 133/a
 41013 CASTELFRANCO EMILIA
 Cod. Fisc. 01017000380
 Partita IVA 08763340100

Adm

AGORA' 2000 S.p.A.
Via Emilia Ovest, 133/a
4113 CASTELFRANCO EMILIA
Cod. Fisc. 0107200330
Partita IVA 03763340109



**SCHEDA POC 9ASP-CN n°02 - 5ANS n°41
(ex Raffineria Ferrarese-Ligure)**

-  perimetro proposta POC
-  fondiaria
-  attrezzature e spazi collettivi
-  parcheggi pubblici
-  piste ciclabili
-  edificio soggetto ad intervento di CLASSE 4 (art 113 NTA-RUE)

sc. 1:5000

