

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO: "EX DISTILLERIA VIA TURCHI"

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

- la Società Real Estate Ferrara S.r.l., cod. fisc. n. 02893981205, avente sede a Bologna, in via dell'Indipendenza n. 54, in persona del legale rappresentante Ing. Mauro Tanzi, giusta delibera del consiglio di amministrazione del 29/11/2012, proprietaria degli immobili, sito in Ferrara, Via Turchi, identificati al catasto dei terreni di Ferrara al foglio 134, mappali 276, 280, 940 e al catasto dei fabbricati al foglio 134, mappale 278, individuata con perimetrazione in colore rosso nella planimetria allegata sub. 2, pari a circa 197.935 mq. di superficie territoriale; 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 (Po) 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. 231 p.l. 95585/12 del 27/12/12 dall'altra;

PREMESSO:

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

PRECISATO:

- che in data 29/12/2008 è stato sottoscritto un Accordo ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 20/2000 tra ALC.ESTE. S.p.A. in liquidazione (dante causa del Soggetto Attuatore) e il Comune di Ferrara, avente ad oggetto il parziale accoglimento di osservazione presentata dalla proprietà per l'inserimento degli immobili siti in via Turchi nell'ambito da riqualificare 12AR del Piano Strutturale Comunale, in seguito per brevità "accordo 2008";
- 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 l'accordo 2008 accede al vigente PSC del Comune di Ferrara e ne costituisce parte integrante;
- 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. 79;

Il Dirigente del Settore
Attività Interfunzionali
(Ing. Fulvio Rossi)



- 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;
- **che in data 26/09/2008 si è svolto un incontro pubblico con la partecipazione dei cittadini che risiedono o operano negli ambiti da riqualificare di Mizzana e del Doro, per l'illustrazione e la discussione della proposta avanzata dal Soggetto attuatore;**

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:

- soluzione delle criticità ambientali, **con la bonifica dell'insediamento industriale dismesso;**
- riqualificazione del contesto urbano e paesaggistico, **con la riqualificazione urbana dell'area ed in particolare delle sponde dei canali Burana e Boicelli, la realizzazione del collegamento viabilistico fra il comparto e l'area urbana posta oltre il canale Boicelli mediante la realizzazione di un nuovo ponte, la realizzazione di una rotatoria tra le Vie Modena ed Eridano, il recupero di edifici industriali storici;**
- caratteristiche di complementarietà rispetto **agli interventi pubblici del progetto di riqualificazione dell'Idrovia ferrarese;**
- particolari elementi di significatività degli interventi, **per la loro estensione e collocazione nel contesto urbano;**

RICORDATO inoltre:

- che si sono svolti n° 2 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 95585/13 del 27/12/12 è stato approvato il presente accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione;
- che il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'adozione del POC ed al suo recepimento all'interno del POC medesimo.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

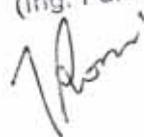
ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO.

1. Il presente accordo ha ad oggetto l'attuazione del comparto "Ex distilleria via Turchi", come da allegata Scheda di POC N° 12AR01 (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.
3. **I contenuti tutti dell'accordo 2008 in premessa citato si intendono qui integralmente richiamati e confermati.**

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° 12AR01 (All. n. 2), cui si impegna a dare attuazione.

Il Dirigente del Settore
Attività Interfunzionali
(Ing. Fulvio Rossi)




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° 12AR01 (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 individuazione degli stralci attuativi del comparto, **come specificato al successivo art. 4;**
- 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/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 le convenzioni di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione dei PUA medesimi;

ed inoltre:

- **A)** a presentare, entro mesi **dodici** dall'avvenuta approvazione del POC, il progetto **definitivo** delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda di POC N. 12AR01 (All. 2); **a presentare, dopo l'approvazione di ciascun progetto definitivo e comunque entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del PUA, il progetto esecutivo delle opere medesime; il tutto** in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi. e 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.; **ad aggiudicare i lavori relativi al ponte di collegamento del comparto con via Borghi entro mesi ventiquattro dall'approvazione del relativo progetto ed a consegnarle ultimate e collaudate al Comune entro la scadenza della convenzione di PUA; ad iniziare i lavori relativi alla rotatoria fra le vie Eridano e Modena entro mesi otto dalla messa a disposizione delle aree espropriande da parte del Comune ed a consegnarle ultimate e collaudate al Comune entro mesi dodici dall'inizio lavori;**
- **C)** a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi **sei** dall'avvenuta approvazione del PUA e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA: le aree da destinare **ad attrezzature collettive e a dotazioni ecologiche**, così come previsto nella Scheda allegata n° 12AR01 (All. 3), **comprehensive dell'area di cui al punto 4 dell'accordo 2008**, e precisamente le aree catastalmente individuate: Fog. 134 Mapp. 246 p. 278 p. ^{288 p.} Sup. 940 p., per un totale di superficie catastale di mq. 80673 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.

Il Dirigente del Settore
Attività Interfunzionali
(Ing. Fulvio Rossi)



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° **12AR01** (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. **12AR01** (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 delle convenzioni di PUA e dei relativi progetti 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 dei PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

2. L'approvazione della Scheda di POC n° **12AR01** (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 del PUA.

ART. 4 – ACCORDO DEFINITIVO

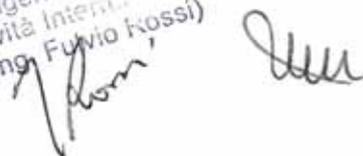
1. Successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti ed alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, verrà sottoscritto, fra le parti, un accordo 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. **Tale accordo individuerà gli stralci attuativi del comparto: il primo stralcio attuativo avrà un dimensionamento residenziale non superiore al 50% della superficie utile e del numero di alloggi previsti nell'intero comparto, come quantificati nella Scheda di POC N. 12AR01 (All. 2), e dovrà obbligatoriamente comprendere la realizzazione del nuovo ponte di collegamento del comparto con via Borghi descritto nella Scheda medesima, con le modalità di cui al precedente art. 2 lett. A); i successivi stralci non potranno essere attuati fino alla completa realizzazione del nuovo ponte ed al suo positivo finale collaudo.**

2. L'accordo ex art. 11 di cui al comma precedente sarà assistito da fideiussione bancaria 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° **12AR01** (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.

Il Dirigente del Settore
Attività Intercomunali
(Ing. Fulvio Fossi)



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 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 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'inseguibilità 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:

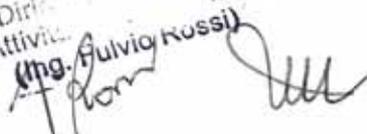
- 1) mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del PUA;
 - 2) mancato rispetto della tempistica per la presentazione dei progetti esecutivi per le opere pubbliche da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A;
 - 4) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. C;
5. Le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:
- 100 euro/giorno per i primi 3 mesi
 - 200 euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
 - 300 euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese.

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

Le suddette penali non sono dovute qualora il ritardo sia connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili ai Soggetti attuatori e debitamente comprovate.

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.

Il Dir. Attiv.
(Ing. Fulvio Rossi)


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) 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
(.....)



Il Dirigente del Settore
Attività Interfunzionali
(Ing. Fulvio Rossi)

Per la Soc. REAL ESTATE FERRARA SRL, il legale rappresentante in carica
Sig. MAURO TANZI





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. 79

SOGGETTI PROPONENTI Real Estate Ferrara Srl

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
Comune	Barbellati Autunno	responsabile procedimento	
COMUNE	TUMIATI DAVIDE	DIRIGENTE	
REF	MONTANARI STEFANO	CONSIGLIERE	
REF	MASSIMO PINARDI	RELAZIONI ISTITUZIONALI	
Uteco	GIACOMINI FILIPPO	arch.	
UTEKO	PIETRO PIGOZZI	ARCH.	
Comune	Antonella Faggioli	consulente	
COMUNE	FULVIO ROSSI	ARCH.	



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. 79

Il giorno 21/08/2012, alle ore 10,10, 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,

Antonio Barillari
Davide Tomiati
Antonella Faggiani
Fulvio Rossi

Antonio Barillari
Faggiani

– per i proponenti

Stefano Montanari
Massimo Pinardi

Filippo Giacomini
Pietro Pigozzi

} Real Estate Ferrara srl
f. Montanari
P. Pinardi
} UTECO f. Giacomini
P. Pigozzi

Barillari

Verbalizza

Antonella Faggiani

Proposta n° 79

Il Responsabile del procedimento, ing. Barillari, illustra la procedura di formazione dell'accordo e di negoziazione rispetto alla proposta e gli esiti ottenuti. Successivamente l'ing. Barillari illustra sinteticamente i contenuti della proposta ^{in portate} ~~contenuti~~ nella scheda sintetica elaborata dall'Ufficio di Piano e gli esiti della valutazione, ricordando che la proposta è stata ammessa con riserva per distanza dalle ^{di progetto} ~~femore~~ e il rispetto dell'accordo ex art. 18 già presentato ^{e sottoscritto in sede di PSC} ~~non~~ i problemi di conformità rispetto all'accordo già sottoscritto riguardano la superficie utile (61.700 mq di su dei quali 12.302 già impiegati per un Piano attuativo; restano 49.389 mq di superficie utile), sebbene questo aspetto deve essere conciliato con gli indirizzi forniti dalla giunta che chiede la massima partecipazione a tanti operatori, riducendo le proposte di maggiore dimensione. Nel caso della proposta 79, poiché si tratta di un comparto di riqualificazione l'indirizzo della giunta riguarda il numero massimo di alloggi che non potrà eccedere i 250.

~~alloggi~~ Il secondo ^{verde adiacente alla rotatoria} ~~aspetto~~ riguarda la cessione dell'area ~~della rotonda~~ e il conteggio dei diritti edificatori che su tale area sono stati effettuati.

Il 3° aspetto riguarda l'area di mitigazione che ^{nelle proposte presentate viene indicata} ~~deve essere di maggiore dimensione~~ rispetto a quelle ~~già~~ contenute nell'accordo già sottoscritto.

Forn ⁷⁹ In ^{entire} ^{present} ^{MS}

fenorese l'interesse delle proposte, tuttavia
l'investimento, le opere di urbanizzazione e
le opere peregrine richiedono che la
~~prop~~ capacità edificatoria venga interamente
realizzata.

Rispetto alle rotonde, i proponenti evidenziano che
si tratta di un'opera ~~utilitaria~~^{utile} al comparto
ma anche al beneficio complessivo alla
collettività e all'Amministrazione.

Quindi chiedono come sia possibile "spacchettare"
il progetto/proposta rispetto alla sua interesse.

L'ultimo tema riguarda la porzione centrale
della proposta, in relazione ai contenuti del
Pse e del Rue rispetto ai fabbricati centrali
(lotto 6 della proposta), ~~o~~ verificando i
vincoli sui fabbricati esistenti e il rapporto
con l'edificabilità potenziale.

L'arch. Pigozzi ricorda la storia del comparto e
della dismissione della distilleria, oltre che
della riconversione dell'area. L'arch. Pigozzi,
~~esprimentando~~ rispetto agli edifici centrali, esistenti,
precisa che, con l'eccezione della torre piezome-
trica, gli altri fabbricati presentano degli
elementi di criticità rispetto al mantenimento
e al recupero anche alla luce del recente sisma.
Nella proposta presentata si è tenuto conto di
un assetto armonico dell'intervento e la
rotatoria proposta rappresenta un elemento fondamen-

Forn

19

1.1

2.1

3.1

4.1

1/1

3/5

tale anche alla luce del futuro intervento sul
ponte ^{idronavigabile} di via Modena.

L'arch. Tomiati precisa l'opportunità del progetto unitario
per l'area, ~~l'attesa~~ e sottolinea che la gestione ^{urbanistica} ~~ca~~
dell'area verde da cedere può essere verificata
nei contenuti dell'accordo già sottoscritto.

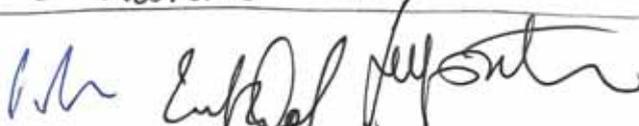
Per quanto riguarda la perimetrazione della proposta
rispetto ai 250 alloggi, evidenzia alcune perplessità
circa la possibilità di garantire il riconoscimento
dell'interesse della coperta edificatoria, quindi
suggerisce un approfondimento su questo tema.

Il dott. Pinardi afferma che ~~non~~ la società non
può disattendere i contenuti dell'accordo già
sottoscritto, in ragione ~~del~~ del danno che
ne deriverebbe.

L'ing. Banilani precisa che l'Amministrazione
intende sviluppare un POC coerentemente ai
contenuti del PSC; si tratta di capire il
modo in cui il PSC di Ferrara ~~si~~ ~~si~~ si
esprime rispetto ai diritti edificatori, poiché
il PSC ~~non~~ non riconosce diritti edificatori.
Ne consegue che anche l'accordo sottoscritto
non garantisce i diritti edificatori bensì
indica la futura potenzialità edificatoria.

L'ing. Banilani precisa che l'accordo non indica
~~all'atto~~ che l'intera coperta edificatoria ~~non~~
sarà inserita nel primo POC.

Rispetto agli edifici esistenti e ai vincoli, l'ing.
Banilani ricorda che i fabbricati sono vincolati
al 1993 e hanno valore testimoniale, come

Forn    ^{mb} 4/5

indicato nel Psc. Si tratta di capire i modi per mantenere questi edifici nel rispetto del loro valore testimoniale, quindi si può negoziare le modalità progettuali di recupero.

Diverso il caso delle vasche di laminazione sulla quale è possibile individuare una soluzione alternativa, mantenendo i requisiti prestazionali.

Ne consegue che ci sono elementi su quali è possibile apportare modifiche, ~~altrimenti~~ ~~invece~~ ~~non~~ ~~possibile~~ ~~individuare~~ (la progettualità del comparto e dei fabbricati vincolati) altri aspetti che sono consolidati su quali la negoziazione non ha effetto (diritti edificatori non riconosciuti dal Psc; vincoli testimoniali sui fabbricati esistenti).

Quindi si ribadisce la più ampia disponibilità dell'Amministrazione a confezionare il primo stralcio del progetto fermo restando i vincoli esistenti.

~~Udella Pignesi~~

Foggion

16?

top 1.1. ~~Udella Pignesi~~

~~*~~



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
Arengo in data 09/11/2012

PROPOSTA N. 79

SOGGETTI PROPONENTI REAL ESTATE FERRARA

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
KEF	DINARDI MADIMO	RELAZIONI ISTITUZIONALI	
REF	MANTOVANI ANDBRA	RISP. SVILUPPO	
UTECO	PIETRO FIGOTTI FILIPPO GIACOMINI	PROFESSORE II	
COMUNE	BARILLARI ANTONIO	responsabile procedimento	
COMUNE	ROSSI FULVIO	DIRIGENTE	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **09/11/2012** relativa alla proposta POC n. **79**

Il giorno 09/11/2012, 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. Borillon

Ing. F. Rossi

Arch. D. Tuminetti

– per i proponenti

Dott. H. Pimondi

Dott. A. Martinelli

Arch. P. Pigozzi

Arch. F. Giacomini

Verbalizza l'arch. Andrea Chierigatti

Illustra l'ing. A. Pailloni, che descrive l'eccezione art. 18
Consequato, lo studio tecnico-urbanistico allegato e
l'allegato 2. Ricorda la recente delibera di Giunta
Comunale, con la revisione del limite dei 250 alloggi
relativo alle aree di ripulificazione rispetto al limite
^{stabilito} del Documento direttivi del POC, con l'incremento del
numero degli alloggi per un ammontare complessivo
pari a 530 alloggi ^{e gli elementi vincolanti delle}
planimetrie. Il primo stralzo dovrà prevedere il
50% degli alloggi con la realizzazione del ponte sul
Canale Paicelli. Gli stralzi successivi potranno essere
attuati esclusivamente solo dopo la realizzazione
del ponte entro le tempistiche di validità del primo POC.

Le barre di accordo viene ampiamente discusse.
In particolare la proprietà evidenzia alcune proble-
matiche:

- 1) la opportunità di un PVA unitario da attuarsi anche
per stralzi nell'arco decennale per quanto riguar-
do le opere di urbanizzazione, ma con garanzie di
poter completare i lotti eventualmente non attuati
dopo tale termine;
- 2) le modalità di intervento sugli edifici in classe
4 e di computazione delle relative superfici;
- 3) la necessità gradualità dell'attuazione delle opere
pubbliche e l'opportunità di definire un meccanismo
di proporzionalità tra gli oneri prepagati e le
permessi a costruire rilasciati;
- 4) la richiesta di poter attuare l'intera capacità

[Handwritten signatures and initials]

edificatorie previste dal PSC per i residui mp
49398

5) Le richieste/proposte di programmazione per gli
edifici vincolati un progetto da presentare all'interno
del "Piano delle Città".

Il nucleo si riserva di valutare più approfonditamente
le richieste avanzate e di sottoporle allo scrutinio
una seconda volta di accordo.

Alle ore 10.55 si conclude l'incontro.

Man
L. Del
B
A
MP
2/2

Allegato 2

scheda n° 12AR01	soggetto proponente Real Estate Ferrara S.r.l.	località Mizzana	via Turchi
OBIETTIVI POC			
<p>- riqualificazione urbana e bonifica ambientale di area produttiva esistente "ex distilleria ALC.ESTE" collocata tra via Turchi, il canale Burana e il canale Boicelli;</p> <p>- riqualificazione delle sponde dei canali Burana e Boicelli;</p> <p>- realizzazione tratto strada di distribuzione prevista dal PSC vigente fra il comparto e l'area urbana posta oltre il canale Boicelli mediante la realizzazione di un nuovo ponte;</p> <p>- recupero degli edifici industriali storici;</p> <p>- realizzazione di rotatoria all'intersezione fra le vie Modena ed Eridano e bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima;</p> <p>- mantenimento di con visuali verso il canale Burana e il canale Boicelli;</p> <p>- realizzazione di aree verdi di mitigazione ambientale adiacenti alla linea ferroviaria esistente di via Turchi, alla bretella di collegamento con la nuova rotatoria fra le vie Modena ed Eridano, al canale Burana e al corridoio infrastrutturale ferroviario di progetto per tutela del nuovo insediamento da impatti acustici e atmosferici e per la mitigazione paesaggistica del nuovo insediamento rispetto alla golena del Burana.</p>			
PARAMETRI URBANISTICI			
ST	197.102		
SF	88.773		
SU	49.398		
Alloggi max	570		
Hmax	12 piani fuori terra		
Usi	<p>1. Dotazioni territoriali;</p> <p>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.;</p> <p>3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;</p> <p>5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;</p> <p>6b. Commercio al dettaglio in sede fissa (SV complessiva massima 1.500 mq) limitato alle attività: a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari, b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;</p> <p>6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;</p> <p>6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;</p> <p>6f. Direzionale</p>		
parcheggi di uso pubblico	9.087		
attrezzature e spazi collettivi	51.977, comprensive dell'area di cui al punto 4 dell'"accordo 2008"		
aree di mitigazione e compensazione ambientale	28.696		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica			
aree per laminazione acque meteoriche			

VINCOLI E LIMITAZIONI

IDRAULICI: Le aree oggetto di intervento sono comprese in area di paleoalveo; si applica l'art. 118.5 delle NTA del RUE.

INFRASTRUTTURALI: Le aree oggetto di intervento sono in parte interessate da un elettrodotto MT singola terna, da un gasdotto e da corridoi infrastrutturali di progetto; si applicano gli artt. 119.6, 119.9 e 119.13 delle NTA del RUE.

EDIFICI STORICI: agli edifici industriali storici dell'ex distilleria si applicano gli artt. 107.2.3, 112 e 113 delle NTA del RUE sulla base delle classi di intervento indicate in planimetria.

PAESAGGIO: Le aree oggetto d'intervento sono in parte all'interno della fascia di vincolo paesaggistico ex lege (fascia di 150 ml dal Burana) e sono in parte interessate da filari alberati esistenti; si applicano gli artt. 107.1.3.6 e 107.2.1 delle NTA del RUE.

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI

- il primo stralcio attuativo, da individuarsi in sede di accordo definitivo, avrà un dimensionamento residenziale non superiore al 50% della superficie utile e del numero di alloggi previsti nell'intero comparto e dovrà obbligatoriamente comprendere la realizzazione del nuovo ponte sul canale Boicelli; **i successivi stralci non potranno essere attuati fino alla completa realizzazione del nuovo ponte ed al suo positivo finale collaudo;**

- in sede di PUA dovrà essere verificata la necessità di prevedere la realizzazione di aree per laminazione delle acque meteoriche in linea con il principio di invarianza idraulica; tali aree dovranno essere previste all'interno delle aree per mitigazione e compensazione ambientale.

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA

- l'individuazione degli edifici storici e delle relative classi di intervento;

- il corridoio infrastrutturale di progetto della linea ferroviaria Rimini-Ferrara di collegamento con il polo chimico;

- l'arretramento degli edifici dalla linea ferroviaria esistente;

- le aree di mitigazione ambientale.

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

descrizione	costo totale opera	di cui per espropri	Sup esproprio	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
a) nuovo ponte carrabile di prima categoria con carreggiata a due corsie e pista ciclopedonale sul canale navigabile Boicelli	4.000.000,00	/	/	4.000.000,00	progettazione e realizzazione opera a cura e spese del soggetto attuatore; l'opera dovrà rispettare le norme vigenti, in particolare in materia di strutture, di circolazione stradale e di navigazione.
b) rotonda all'intersezione fra le vie Modena ed Eridano e bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima	800.000,00	174.000,00	1.740	800.000,00	liquidazione diretta indennità agli espropriandi entro mesi tre da richiesta del Comune; progettazione e realizzazione opera a carico del soggetto attuatore; l'opera dovrà rispettare le norme vigenti, in particolare in materia di circolazione stradale.

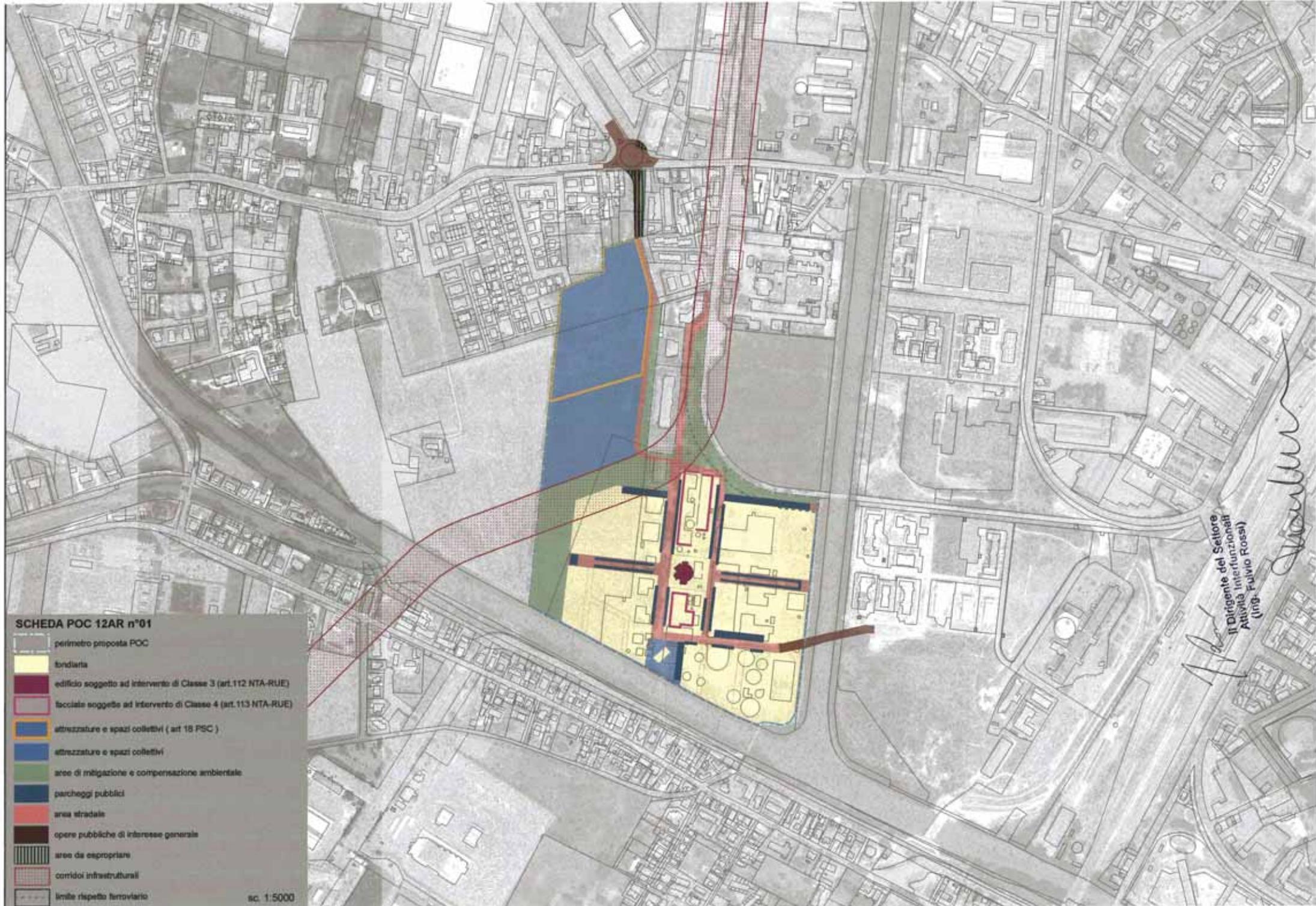
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

N° alloggi prescrizioni

ATTUAZIONE

PUA

NOTE



SCHEDA POC 12AR n°01

- perimetro proposta POC
- fondaria
- edificio soggetto ad intervento di Classe 3 (art.112 NTA-RUE)
- facciate soggette ad intervento di Classe 4 (art. 113 NTA-RUE)
- attrezzature e spazi collettivi (art 18 PSC)
- attrezzature e spazi collettivi
- aree di mitigazione e compensazione ambientale
- parcheggi pubblici
- area stradale
- opere pubbliche di interesse generale
- aree da espropriare
- corridoi infrastrutturali
- limite rispetto ferroviario

sc. 1:5000

Il Dirigente del Settore
 Attività Inerfunzionari
 (ing. Fulvio Rossi)