

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO: "NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN S. MARTINO, V. CORAZZA"

L'anno 2013, il giorno 23 del mese di maggio, tra:

- la Soc. SEFIM S.c.a r.l., cod. fisc. n. 00944710383, avente sede a Ferrara in via Zappaterra 18, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Daniele Guzzinati, proprietaria dei terreni censiti al NCT di Ferrara foglio 282 mapp. 444, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**", da una parte;
- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Settore Attività interfunzionali Ing. Fulvio Rossi nato a Canaro (RO) il 16/11/1956 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. 38 P.G. 8247/13 del 29/01/2013 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 i Soggetti attuatori hanno presentato, entro i termini previsti dall'avviso pubblico, le proposte registrate a prot. spec. n. 117;
- che con delibera della Giunta Comunale PG 34333 del 05/06/2012 sono state approvate le graduatorie di priorità delle proposte pervenute e sono state attivate le procedure negoziali volte a definire la partecipazione al POC delle proposte ammissibili;

CONSIDERATO:

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

- elementi di innovazione tecnologica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di eco sostenibilità oltre i minimi regolamentari, **con un elevato isolamento termico, integrato all'utilizzo di materiali ecocompatibili, di sistemi e componenti in grado di promuovere il risparmio energetico, sistemi di protezione solare passiva delle facciate, recupero delle acque piovane dei tetti a fini irrigui ed elevato grado di permeabilità delle**

SEFIM Soc. coop. a.r.l.
Via Zappaterra, 18
44122 FERRARA

sistemazioni esterne agli edifici, accessibilità degli edifici, anche con predisposizione di sistemi domotici;

- soluzione delle criticità ambientali, con la realizzazione di una fascia verde di mitigazione ambientale sul lato prospiciente la v. Bologna;

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 8247/13 del 29/01/13 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 **“Nuovo insediamento residenziale in S. Martino, v. Corazza”**, come da allegata Scheda di POC N° 21ANS01 (All. n. 2), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.
2. Detta Scheda è destinata a far parte integrante del 1° POC del Comune di Ferrara.

ART. 2 - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

1. I Soggetti attuatori, così come individuati nella premessa del presente accordo, dichiarano di condividere senza riserve gli “obiettivi” ed il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 21ANS01 (All. n. 2), cui si impegnano a dare attuazione.
2. I Soggetti attuatori SI IMPEGNANO:
 - ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti dalla allegata Scheda di POC N° 21ANS01 (All. n. 2).
 - conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare l'accordo definitivo di cui al successivo art. 4 e la convenzione di PUA che definiranno e specificheranno gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo – oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto;
 - a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo.
3. Nell'ambito del presente Accordo, i Soggetti attuatori, in particolare, SI IMPEGNANO:
 - a stipulare l'accordo definitivo di cui al successivo art. 4, con la prestazione delle connesse garanzie, entro giorni 30 dalla richiesta del Comune, condizionatamente all'inserimento del comparto oggetto del presente accordo nel POC da approvare;

SE.F.IM. Soc. coop. a.r.l.
Via Zappaterra, 18
44122 FERRARA



- a predisporre e presentare il/i PUA per la relativa approvazione entro mesi 12 dall'approvazione del POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 5; è facoltà dei soggetti attuatori presentare il progetto di PUA anche a POC adottato, fermo restando che la sua approvazione è subordinata all'approvazione del POC stesso ed al recepimento delle eventuali modifiche al POC medesimo apportate a seguito di osservazioni pervenute;
 - a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;
- ed inoltre:
- C) a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi **dodici** dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA:
l'area da destinare a **verde di mitigazione ambientale**, così come previsto nella Scheda allegata n° **21ANS01** (All. 2) e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: Fog. 282 mapp. 444 parte, per un totale di superficie catastale di mq. 3652 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 **112.000,00** 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° **21ANS01** (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. **21ANS01** (All. 2), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2;
- a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e del relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando, se necessario – anche eventualmente sulla base di concorsi di architettura direttamente promossi dal Soggetto attuatore - momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

2. L'approvazione della Scheda di POC n° **21ANS01** (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.

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

SE.FIM. Soc. coop.
Via Zappaterra
44122 FERRARA

[Firma]

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 DEI SOGGETTI ATTUATORI - SANZIONI - CONSEGUENZE

1. Salvo quanto previsto al successivo comma 3, qualora i Soggetti attuatori non partecipino alle fasi successive di concertazione e in particolare nel caso di mancato rispetto dei termini di presentazione del PUA, 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, nonché di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

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

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

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

1) mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA;

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

- 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.

SE.FIM. Soc. coop. a.r.l.
Via Zappalera, 48
44122 FERRARA



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

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

8. 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.

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) dei Soggetti attuatori, i soggetti attuatori resteranno in ogni caso direttamente responsabili e vincolati.

ART. 6 - ADEMPIMENTI FISCALI

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

ART. 7 - RICHIAMI NORMATIVI

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

ART. 8 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

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

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate 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. SEFIM S.c.a r.l.,

(Sig. Daniele Guzzinati)

SEFIM Soc. coop. a r.l.
Via Zappaterra, 13
44122 FERRARA



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 **23/07/2012**

PROPOSTE N. **117 e 118**

SOGGETTI PROPONENTI 117 SEFIM; 118 PAR.CO - SEFIM

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
SEFIM	GRAZZANO	TECNICO	
SEFIM	GUPPINASI DANIELE	LEGALE RAPPRESENTANTE	
COMUNE	TUMIATI DAVIDE	DIR	
COMUNE	FEDERICA GUALTIERI	Membro ESTERNO	
n	ANTONIO BARILLARI	Self procedimento	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **23/07/2012** relativa alle proposte POC n. **117 e 118**

Il giorno 23/07/2012, 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,

arch. D. Turchetti
imp. A. Barillari
avv. P. Gualandri

– per i proponenti

imp. D. Guzzini
arch. Gualandri

Verbalizza l'arch. Andrea Chierigatti

INFORMATICA POC n. $\frac{118}{117}$ del 25/10/2012

Illustre l'ing. Beulloni che ~~richiede~~^{evidenze} le modalità degli incontri ~~Beulloni~~^{l'apertura delle fasi negoziali} presente incontro, ulteriori incontri tecnici e un incontro finale entro il 30 sett., con le diverse ~~del~~^{del} accordi con allegato un elaborato tecnico.

Relativamente alle fosse n. 118, l'acquisizione del ~~progetto~~
 di progetto di rifacimento non è aderente al PSC con criteri
 di gestione. La proposta del Comune è di contribuire
~~alla~~ rispetto al tempo dell'ERS. La proposta è ~~statuta~~
 di recuperare nelle lottizzazioni quote di fondazione
 togliendo visibilità, e di avere ^{in comune} 2 alloggi ^{ERS} ~~per~~ al posto
 del lotto vuoto ~~di posto~~ per 4 alloggi, e dell'area
 parcheggio di rifacimento. Le ^{proposte di} rimodulazione degli alloggi
 al Comune prevede 33 alloggi liberi e 2 alloggi ERS in comune.

Il ~~progetto~~ ^{progetto} fornisce evidenza che lo stesso progetto ~~del~~ ^{del} ~~progetto~~ ^{progetto} prevede consigli ~~proposti~~ ^{proposti}; all'interno della fondazione chiede inoltre informazioni in merito alla superficie dei 2 alloggi richiesti dal Comune.

l'ing. Berloni segnala che i 2 alloggi non sono
~~nessun vincolo~~ ~~collegati~~ ~~alla~~ ~~stato~~
ovvero spazi comuni con gli alloggi liberi.

~~Il sottoscritto ha la sventura di dover~~
Evidenza che i 2 alloggi ~~non~~^{ERS} non corrispondono diritti
~~me~~ Superfici, ~~non~~ esclusivamente ~~alloggi~~^{ERS} complementari
~~gli alloggi~~^{ERS} dovranno essere ceduti all'interno della
con relative urbanizzazioni, ~~per~~^{me} con redazione generale
di FIDUSSIONE ~~in~~^{me}

Il botti Gurnotti chiede se è possibile ridurlo per
Stalci.

L'ing. Beiller: conferma tale possibilità; l'autore
dell'intervento ^{URAGANICO} per strochi potrà proseguire e iter nei ~~dei~~
5 anni di validità del POC e nei 10 anni successivi.
~~del POC~~ ~~della PUA~~

In sede di accordo definitivo devono essere garantite anche le opere pubbliche EXTRA. Illustra i tempi del PAC, con previsione di soluzione nel 2012 e operatività nel 2013. L'arch. Grani chiede info rispetto agli aspetti sanzionatori previsti nell'accordo art. 18.

L'ing. Bailloni ~~conferma che nell'accordo da sottoscrivere~~ ^{conferma} ~~che nell'accordo da sottoscrivere~~ ^{che nell'accordo da sottoscrivere} ~~deve essere inserite le tempistiche di redazione dei~~ ^{deve essere inserite le tempistiche di redazione dei} ~~due allegati considerandoli come geo pubblica e le~~ ^{due allegati considerandoli come geo pubblica e le} ~~penali in caso di inadempimenti sui tempi.~~ ^{penali in caso di inadempimenti sui tempi.}

L'avv. Guadagni evidenzia che l'opera pubblica EPS ^{DETERMINA} (R.F. ~~del~~ 4/2008) ^{ESISTENTE A TRAMITE UNA PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA} può essere attuata direttamente dal proprietario ^{ESISTENTE A TRAMITE UNA PROCEDURA DI EVIDENZA PUBBLICA} in tramite affidamento diretto dell'intervento.

~~Il sig. Guadagni chiede info in merito al calendario delle~~
~~del sig. Bailloni, segnala che al PAC dovrebbe pervenire~~
~~la massima dell'opera.~~
~~Segna il rifiuto della definizione dei contenuti dell'opera.~~

L'ing. Bailloni illustra la proposta n. 112, segnalando le ~~la~~ priorità dello smaltimento delle acque reflue ^{e meteoriche}. Evidenzia che ^{la proposta di redazione del} l'atto EPS (6 allegati) va bene, ~~Il contributo per realizzare l'opera pubblica~~ ^{Il contributo per realizzare l'opera pubblica} ~~foggetture, è superiore a quanto proposto~~ ^{foggetture, è superiore a quanto proposto} ~~contributo~~ ^{contributo} ~~di 112.000,00.~~ ^{di 112.000,00.}

L'avv. Guadagni segnala le critiche dei costi maggiori ^{ricordando che ogni} rispetto al tema delle foggetture, ~~il~~ ^{il} ~~Attuatore deve contribuire a risolvere tale criticità.~~ ^{Attuatore deve contribuire a risolvere tale criticità.} ~~Allo ore 17,20 si conclude l'incontro~~ ^{Allo ore 17,20 si conclude l'incontro}

L'arch. Grani chiede se possono distribuire le SU censurate dagli allegati EPS sugli alloggi Bibeni. L'ing. Bailloni conferma tale possibilità, con il vincolo di mantenere inalterato il numero degli alloggi liberi previsti.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: Proposte POC – **Procedure negoziali** presso il Comune di Ferrara – Saletta
Siani - in data 27/09/12

PROPOSTA N. 117-118

SOGGETTI PROPONENTI SEFIM

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE FE	PARILLARI ANTONIO	RES P. PROCEDIM	
COMUNE FE	DAVIDE TUMIATI	DIRIGENTE	
COMUNE FE	FULVIO ROSSI	DIRIGENTE	
COMUNE FE	ANTONELLA FAGGIANI	CONSUL.	
SEFIM	PAOLO GRAZZI	PROTESTISTA	
SEFIM	DAVIDE BURNIAT.	Presidente	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del 27/09/12 relativa alla proposta POC n. 117-118

Il giorno 27/09/12 alle ore 18.20, 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. X. Barilari
ing. F. Romi
arch. R. Turchetti
prof. A. Fappiani

Barilari
Romi

– per i proponenti

ing. D. Guarnieri
arch. D. Grassi

Guarnieri
Grassi

Verbalizza l'arch. Andrea Chierigatti

Verbale postposto n. ¹¹⁸ 112 del 27/09/12

Il sig. Guzzinati ^{illustra} ~~ricorda~~ le proposte ^{n. 117} segnalando
come richiede economicamente dal COMUNE di € 112.000
è troppo elevato ^{lo comune} il prezzo del lotto ERS e
un contributo pari a € 80.000/90.000

L'Ing. Baillon ricorda che il contributo
richiesto pari a € 112.000 è rapportato
alle opere ^{idrauliche} da realizzare nel territorio
di San Martino, rapportate sul numero
degli alloggi previsti.

Il Sig. Guzzinati propone ^{in alternativa al lotto ERP} ~~che~~ ^{invece a disposizione}
di un alloggio ERP a canone agevolato, già attuato
con Piero Ponticoreppio, ^{in via Concordia} per un periodo di
25 anni, ~~ed è~~

L'Ing. Baillon segnala lo fronte di contribuire
alla realizzazione delle opere idrauliche a San Martino.

Il Sig. Guzzinati ^{illustra} ~~propone~~ ^{in alternativa} il lotto n. 118, ~~ricorda~~
segnalando la volontà di cedere ^{il} lotto ERP PROPOSTO
un lotto fronte strada, con l'esclusione delle
cantine di n. 2 alloggi richiesti dal COMUNE

~~Il Sig. Guzzinati segnala lo dispendio della~~
~~COMUNE di contribuire alle opere idrauliche dell'area~~
~~situate sul corso confluentale del San~~
~~Martino, imputando al lotto ERP di lotto.~~

Il Sig. Guzzinati propone ^{un} ~~il~~ lotto di ERS
per n. 10 alloggi

Aut. Prof. Guzzinati

For. M. L.

1/2

CONTRASPO, e ~~per~~ il contributo economico
richiesto sul SoutKobling fond e € 112.000.

Il Nucleo dei volontari si riserva di
esprimere un volutariene rispetto alle proposte
presentate.

Alle ore 18.45 si conclude l'incontro

⊗ L'Ing. Perillon propone ~~accettare~~ di
volutare unitariamente le due proposte.

Perillon - Zuffere



Forn

2/2



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
Commercio in data 25/10/2012

PROPOSTA N. 117-118

SOGGETTI PROPONENTI SEFIM

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE	BARILLARI ANTONIO	responsabile procedimento	
SEFIM	GUZZINATI DANIELE	LEGALE RAPPRESENTANTE	
SEFIM	PAOLO BRAZZO	PROGETTISTA	
COMUNE	FULVIO ROSSI	DIREGENTE	
COMUNE	DAVIDE TUMIATI	DIREGENTE	
COMUNE	FEDERICO GUALANDI	CONSULENTE	
COMUNE	ANTONELLA FAGGIANI	CONSULENTE	



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. **117-118**

Il giorno 25/10/2012, alle ore 12,05, 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. A. Borillon
Ing. F. Rossi
Arch. D. Turriotti
Avv. F. Guadagni
Dott. A. Faggioli
- per i proponenti
Arch. P. Geronzi
Sig. D. Guzzinotti

Verbalizza l'arch. Andrea Chieriegatti

Illustra i Ing. Bonifazi, che descrive le due proposte n. 117 e Santeramo e 118 a Centropo.

Rispetto alla proposta n. 117 a Santeramo, illustra la scheda tecnico-urbanistica, con eliminazione del lotto ERS ^{relativo} ~~con~~ incremento del lotto ERS ^{proposta n. 118 a} Centropo.

Segnala che il verde pubblico viene trattato come voce di ^{teoricamente} ~~per~~ ^{Scheda} ~~credito~~ ^{menzionata} ~~viene~~ ^{da} ~~compensata~~ ^{gestita nei} ~~dol~~ ^{lotti} ~~RV minimo pari al 25%.~~ ^{come indicato} nell'allegato 2 dell'accordo art. 18.

Ricorda che la fidejussione a garanzia dell'imposta di registro pari a € 112.000 deve essere presentata prima dello siglo dell'accordo art. 11 L. 241/90. Ricorda che gli alloggi previsti sono pari a 40 alloggi, di cui 3 piani fuori terra. Rispetto al vincolo idraulico del Colaleve, dovrà essere verificato dagli uffici se il R Verde minimo del 25% è sufficiente per soddisfare il R Verde minimo del 40% previste dall'art. 118.5 del RUE

L'arch. Giori chiede info in merito ^{all'individuazione} ~~della~~ ^{ottenimento} ~~degli~~ ^e ~~spazi~~ ^{collettivi} ~~previsti~~ ^{nella} ~~proposta~~ ^{degli} ~~uffici~~

L'Ing. Bonifazi segnala che l'area è adiacente all'area interessata dal filare alberato in confine con l'area ^{agricola}.

L'Ing. Bonifazi illustra altresì la planimetria relativa al comparto di Centropo, e si impegna nei prossimi giorni e sottoporre alla proprietà il testo dell'accordo secondo quanto concordato. Vengono apportate alcune correzioni al testo di Accordo relativo a Santeramo, che viene quindi sottoscritto dalle proprietà.

Alle ore 12.35 si conclude l'incontro

Autore

B

Idem Form

Allegato 2

scheda n° 21ANS_01	soggetto proponente SEFIM S.c.a.r.l.	località San Martino via Corazza
OBIETTIVI POC - realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Pasini- via Corazza; - realizzazione e cessione di area di mitigazione e compensazione ambientale fra via Bologna e l'insediamento residenziale esistente in parte interessata dal corridoio infrastrutturale di progetto con funzione di mitigazione ambientale ed acustica.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST	28.493	
SF	16.391	
SU	3.056	
Alloggi max	40	
RVerde min	25% (salvo verifica art. 118.5 RUE)	
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	800	
attrezzature e spazi collettivi	746	
aree di mitigazione e compensazione ambientale	3.652	
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica		
aree per laminazione acque meteoriche	3.385	
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.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI - adozione di soluzioni per il risparmio energetico oltre i minimi regolamentari, elevato isolamento termico, uso di sistemi solari passivi, utilizzo di fonti di energia rinnovabile, la raccolta e il riutilizzo a fini irrigui delle acque piovane; - l'area verde di mitigazione e compensazione ambientale è finalizzata a creare una mitigazione ambientale e acustica con essenze autoctone e naturalizzate e dovrà essere realizzata mediante piantumazione di alberature miste, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi e con grado di copertura non inferiore al 70-80%.		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA - il corridoio infrastrutturale di progetto della bretella di collegamento tra via Poggio Renatico e via Bologna; - il collegamento stradale con via Corazza; - il percorso ciclopeditone su via Corazza; - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune; - le aree per la laminazione delle acque meteoriche; - i filari alberati perimetrali; - l'area di mitigazione e compensazione ambientale fra via Bologna e il nuovo complesso residenziale;		

SEFIM. Soc. coop. a.r.l.
Via Zappalerra 18
44122 FERRARA

A. Remi

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
contributo per la realizzazione di opere pubbliche generali	112.000	versamento contributo entro mesi sei da approvazione POC
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
PUA		
NOTE		

Adm.

SE.F.I.M. Soc. coop. a.r.l.
Via Zappalerra, 1/3
44122 FERRARA

