

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO: "NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI IN S. MARTINO, VIA QUILICI BUZZACCHI - VIA LAMBORGHINI"**

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

- la Soc. Tecnocostruzioni S.n.c. di Facchini geom. Roberto & C., cod. fisc. 01245120389, avente sede a Ferrara in via Majocchi Plattis 5/1, in persona del legale rappresentante in carica geom. Roberto Facchini, proprietaria delle aree censite al NCT di Ferrara, foglio 283 mapp. 310 parte e foglio 284 mapp. 612, 613, 811,

- la Soc. Alpa Lavori S.r.l., cod. fisc. 01763300389, avente sede a Ferrara in corso Porta Reno 103, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Tiziano Grimaldi, promittente acquirente delle aree censite al NCT di Ferrara foglio 162 mapp. 2399 parte,

d'ora in poi indicate per brevità con l'espressione "**Soggetti attuatori**", da una parte;

- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Settore Attività interfunzionali ING. FULVIO RIZZI nato a ANAGNI (Rc) il 16/11/56 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di G.C. n. 93 P.G. 13958/13 del 19/02/13 dall'altra;

**PREMESSO:**

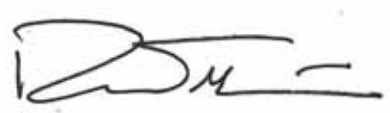
- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- che l'art.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

**PRECISATO:**

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;
- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano direttive per la formazione dei POC;
- che in data 24/11/2010 è stato pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire nel primo POC;
- che a seguito di quanto sopra, sono pervenute n. 162 proposte;
- che i Soggetti attuatori hanno presentato, entro i termini previsti dall'avviso pubblico, le proposte registrate a prot. spec. n. 126, 127 e 18;
- 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 la realizzazione degli alloggi in via Lamborghini in classe energetica A+;**
- particolari elementi di significatività degli interventi, **con la cessione al Comune di un'area verde ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine.**

**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 **"Nuovi insediamenti residenziali in S. Martino, via Quilici Buzzacchi – via Lamborghini"**, come da allegata Scheda di POC N° 21ANS04 (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° 21ANS\_04 (All. n. 2), cui si impegnano a dare attuazione.
2. I Soggetti attuatori SI IMPEGNANO:
  - ai fini prima menzionati, 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 trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo.
3. **La Soc. Alpa Lavori S.r.l.**, in particolare, SI IMPEGNA:
  - **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° 21ANS\_04 (All. n. 2) e precisamente le aree catastalmente individuate: **foglio 162 mapp. 2399 parte**, per un totale di superficie di mq. **507** 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.
4. **Soc. Tecnocostruzioni S.n.c. di Facchini geom. Roberto & C.**, in particolare, 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° 21ANS\_04 (All. n. 2).
  - 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 della **Soc. Tecnocostruzioni S.n.c. di Facchini geom. Roberto & C.**, 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, entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA, la relativa convenzione, che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo – oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto.
  - **A)** a presentare, entro mesi **dodici** dall'avvenuta approvazione del POC, il progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda di POC N. 21ANS\_04 (All. 2) - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi.
    - nel rispetto delle prescrizioni, delle modalità e dei tempi come definiti all'interno della scheda medesima; a realizzare a propria cura e spese le suddette opere pubbliche, mediante appalto da effettuarsi secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi., iniziandone i lavori entro mesi **sei** dall'avvenuta consegna delle aree da parte del Comune e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi **ventiquattro** dall'inizio lavori;
  - **D)** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro **45.000,00** 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;
- 5. I Soggetti attuatori tutti SI IMPEGNANO** 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° 21ANS\_04 (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. 21ANS\_04 (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° 21ANS\_04 (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.



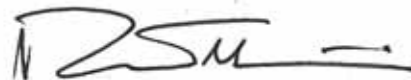


#### ART. 4 – ACCORDO DEFINITIVO

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 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 **della quota a carico del soggetto attuatore del costo** delle opere pubbliche di interesse generale di cui al precedente art. 2 lett. A, come definito nella Scheda di POC n° 21ANS\_04 (All. 2), nonché 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 alle opere pubbliche saranno restituite a seguito del positivo finale collaudo delle medesime, mentre quelle 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 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'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;
  - 2) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i esecutivo 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) 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.

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 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.

8. 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.

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) 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**

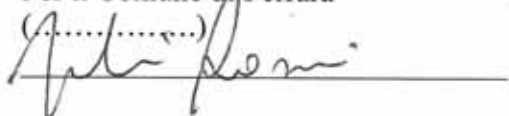
Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale.

\*\*\*\*\*

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate 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.

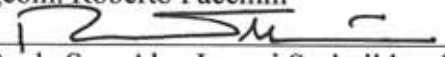
Per il Comune di Ferrara

(.....) 



I Soggetti attuatori

Per la Soc. Tecnocostruzioni S.n.c. di Facchini geom. Roberto & C., il legale rappresentante in carica  
geom. Roberto Facchini

  
Per la Soc. Alpa Lavori S.r.l., il legale rappresentante in carica Sig. Tiziano Grimaldi





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

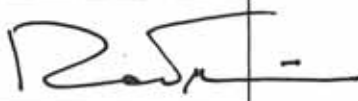
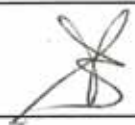
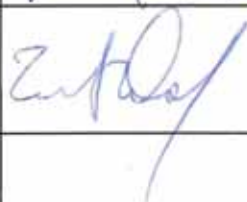


SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

**Oggetto:** Proposte POC – **Procedure negoziali** presso il Comune di Ferrara – Saletta  
Siani in data **14/09/2012**

PROPOSTA N. **127-18**

SOGGETTI PROPONENTI TECNO COSTRUZIONI

| ENTE/ SOCIETA'       | COGNOME E NOME    | QUALIFICA                    | FIRMA                                                                                 |
|----------------------|-------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| TECNO COSTRUZIONI    | FACCHINI ROBERTO  | PROPRIETA'                   |    |
|                      | ENRICO SOTTILI    | ARCH.                        |   |
| COMUNE               | BARILLARI ANTONIO | Responsabile<br>procedimento |  |
| COMUNE<br>FR         | FULVIO ROSSI      | DIRIG.                       |  |
| COMUNE DI<br>FERRARA | TUMIATI<br>DAVIDE | Dirigente                    |  |
|                      |                   |                              |                                                                                       |
|                      |                   |                              |                                                                                       |
|                      |                   |                              |                                                                                       |
|                      |                   |                              |                                                                                       |



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **14/09/2012** relativa alla proposte POC n. **127-18**

Il giorno 14/09/2012, alle ore 17.30, 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. Bonillar:

Ing. F. Rossi

Arch. D. Turchi

– per i proponenti

Geom. R. Facchini

Arch. E. Sottoli

Verbalizza l'arch. Andrea Chierigatti

Illustra l'Ing. Bonillari, che descrive le fasi delle  
negoziazioni, con l'apertura delle fasi negoziali con  
il presente incontro, ulteriori incontri tecnici e un  
incontro finale con allegato una sched. Tecnica  
urbanistica e l'art. 18<sup>o</sup> Allegato F<sup>o</sup> del Regolamento  
alle Giunte per l'APPROVAZIONE.

Rispetto alla proposta presentata, il Comune richiede  
informazioni in merito all'area individuata ad  
uso peremptivo di fruizione di ALPS LAVORI. Inoltre  
segnala che l'area da acquisire ad uso peremptivo  
deve essere ceduta <sup>nella stessa area in cui si trova</sup> ~~non sottostante~~ la superficie ~~è~~

richiesta è pari a mq 507. Per quanto riguarda  
~~la proposta~~ di San Martino <sup>di cedere come</sup> è stato previsto un  
accorpamento di area verde pubblica, con indiv.

divisione delle uscite di lavorazione nelle  
proposte n. 83 - di Dorego Costruzioni <sup>attraverso</sup>  
un canale di acque meteoriche <sup>di progetto dei</sup> collegate con canale

PICCHIO VECCHIO. Segnala che la rifortificazione delle  
opere pubbliche complessive a San Martino <sup>previste</sup> nel 1<sup>o</sup> POC  
pari a € 966.000, comprensivo anche degli espropri

con ripartito rispetto al numero degli alloggi <sup>in quote parte</sup> <sup>ma tenendo</sup>  
con un contributo ~~complessivo~~ stimato rispetto  
allo proposte presentate pari a € 70.000, che  
~~potrebbe essere~~ tale quota parte delle opere possono  
essere attuate direttamente dal proprietario.

~~L'ingegner Bonillari ha fornito le informazioni in merito alle opere indicate~~  
~~note da eventuali espropri~~

Doni

Enrico

Stefano

Enrico Sottili





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Unesco



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

**Oggetto:** Proposte POC – **Procedure negoziali** presso il Comune di Ferrara – Saletta  
Siani in data 27/09/2012

PROPOSTE N. 127 – 18

SOGGETTI PROPONENTI TECNOCOSTRUZIONI / ALPA CAVORI

| ENTE/ SOCIETA'          | COGNOME E NOME        | QUALIFICA                    | FIRMA          |
|-------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------|
| COMUNE                  | BARILLARI ANTONIO     | responsabile<br>procedimento |                |
| ALPA CAVORI SRL         | GAIMALDI DENIS        | socio                        |                |
| TECNOCOSTRUZIONI<br>SNC | FRECHINI ROBERTO      | TITOLARE                     |                |
|                         | SOTTILI ENRICO        | ARCH.                        | Enrico Sottili |
| COMUNE<br>FE            | FULVIO ROSSI          | DIRIGENTE                    |                |
| COMUNE<br>FE            | TUMIATI<br>DAVIDE     | DIRIGENTE                    |                |
| COMUNE FE               | ANTONELLA<br>FAGGIANI | CONSUL.                      | Faggiani       |
|                         |                       |                              |                |
|                         |                       |                              |                |



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **27/09/2012** relativa alle proposte POC n. **127 – 18**

Il giorno 27/09/2012, alle ore 15.50, 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. Turchetti  
Dott.ssa A. Foggiani
- per i proponenti  
Arch. E. Sottili  
Geom. R. Focchini  
Sig. D. Grimaldi

Verbalizza l'arch. Andrea Chieregatti

Illustra l'Ing. Baillon che ricorda le indicazioni  
del precedente incontro, in merito alle realizzazio-  
ne di un canale per acque meteoriche supportate  
do vasca di laminazione fino a ~~confluenza~~  
sullo Scolo Picchio Vecchio. Ricorda che la quota parte  
per realizzare ~~parte forte d'intercettazione~~ il canale  
sud e poi a € 70.000. Segnala inoltre che l'obbligo  
~~pieno attuativo, una volta concluso iter di sanatoria~~  
~~della Variante al Piano, fatta convergere le~~  
~~acque meteoriche nel canale previsto nel PAC~~  
~~sui tempi di validità del Piano tramite Variante~~  
~~al PAC. Illustra~~ l'elaborato grafico integrativo  
con ~~la~~ la previsione di una rimodulazione  
del verde pubblico. Chiede al proponente dove  
risultate individuato l'area a verde pubblico per una  
superficie pari a mq 507 e quanti alloggi sono  
previsti con la nuova proposta.

L'ord. Sottile segnala che gli immobili  
previsti sono pari a 9, con un incremento  
di 2 alloggi, e incremento di superficie utile  
pari a mq 139. Il Verde pubblico <sup>pari a mq 507</sup> ~~serie individuate~~  
~~nella proposta n. 18, in area attigua a quelle individuate~~  
L'Ing. Baillon segnala che l'Incremento di superficie  
utile <sup>FINO</sup> a mq 900 supera le previsioni su  
max annesse dal PSC. ~~Tale richiesta dovrà essere~~  
~~valutata dal Comune in sede~~

Il geom. Focchini chiede se il numero di alloggi

Ing. Baillon

Sottile  
Focchini

AD ALBERGHI

e vincolante

L'Ing. Beillon conferma che il numero di alloggi  
max è vincolante

Il Geom. Focchini ~~segna~~ <sup>propone</sup> la revisione delle  
pretese, confermando lo SV max previste per  
a mq 761, determinando lo previsto in n. 9 alloggi.

L'Ing. Beillon chiede informazioni in merito  
all'attuazione diretta dell'opera idraulica ~~per~~  
~~importo pari a € 70,00.~~

Il Geom. conferma tale disponibilità a redimere  
l'opera direttamente.

L'Ing. Beillon che ~~segna~~ <sup>la quota di competenza</sup> ~~è pari a € 70,00~~  
comprende anche gli espropri per redimere  
il canale acque meteoriche. Ricordo che nei prossimi  
giorni verrà consegnato lo schema di accordo art. 18.  
Pertanto verrà fatto a carico del soggetto attuatore  
la redimenzione diretta del canale acque meteoriche  
fino <sup>all'11/12/20</sup> alla vasca di laminazione lo redimenzioni in  
pubblicità DONATA ed un contributo aggiuntivo per  
espropri e opere pubbliche in genere fino a  
concorrenza di € 70,00

Alle ore 16.45 si conclude l'incontro

Ing. Beillon

Geom. Focchini

Comm. Beillon  
Sott. li  
Tom



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 **12/10/2012**

PROPOSTA N. 126

SOGGETTI PROPONENTI TECNOCOSTRUZIONI

| ENTE/ SOCIETA'   | COGNOME E NOME       | QUALIFICA                    | FIRMA             |
|------------------|----------------------|------------------------------|-------------------|
|                  | SOTTILI ENRICO       | ARCH.                        | Enrico Sottili    |
| TECNOCOSTRUZIONI | FACCHINI ROBERTO     | TITOLARE                     | [Signature]       |
| COMUNE           | FEDERICA GUALANDI    | CONS.<br>ESTERNO             | Federica Gualandi |
| COMUNE           | TUMINATI<br>DAVIDE   | Progettista                  | [Signature]       |
| COMUNE           | FULVIO<br>ROSSI      | DIRIGENTE                    | Fulvio Rossi      |
| COMUNE           | DARILLARI<br>ANTONIO | Responsabile<br>procedimento | [Signature]       |
|                  |                      |                              |                   |
|                  |                      |                              |                   |
|                  |                      |                              |                   |



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **12/10/2012** relativa alla proposta POC n. **126**

Il giorno 12/10/2012, alle ore 16.05, presso la Sede Municipale di Ferrara, in seguito alla convocazione effettuata telefonicamente dal Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara, è convocato il primo incontro di negoziazione per la formazione del 1° POC.

Sono presenti:

– per il Comune di Ferrara,

Ing. A. Pavillon

Ing. F. Rossi

Avv. F. Gualandri

Arch. D. Turchi

– per i proponenti

Geom. R. Roberto Focchini

Arch. R. Sottili

Verbalizza l'arch. Andrea Chieregatti

Illustra l'Ing. A. Baillon, che <sup>descrive</sup> ~~illustra~~ la proposta  
presentata <sup>con previsione di n. 2 alloggi</sup>. Segnala la criticità dell'eccesso all'intervento  
che deve allinearsi con l'area a parcheggio di  
pubblica <sup>limitato</sup> e relativo accesso all'intervento.  
Segnala <sup>l'opportunità</sup> ~~la possibilità~~ di ~~prevedere~~ <sup>prevedere un accordo</sup>  
unitario con la proposta n. 127 presentata a San Martino.  
per complessivi n. 11 alloggi (9+2).  
Il contributo richiesto, <sup>per ob. pp. di interesse generale</sup> è pari a € 20.000,  
che sommati a quelli richiesti nell'altra  
proposta di € 70.000, prevede un contributo  
complessivo di entrambi gli interventi pari a € 90.000  
l'incidenza degli espropri per ottenere il canale  
delle acque meteoriche è pari al 50% del contributo  
richiesto, per un importo pari a € 45.000.  
La proposta, pertanto, è che l'accordo complessivo  
preveda la ridisposizione diretta da parte dell'imp-  
re del canale di collegamento fra l'area mappata  
e la vasca di laminazione in area Doney  
e che venga versato al Comune un contributo  
per opere generali ed espropri pari a € 45.000.  
Alle ore 16.20 si conclude l'incontro

*Intale*



Sott. li



*125*



**Allegato 2**

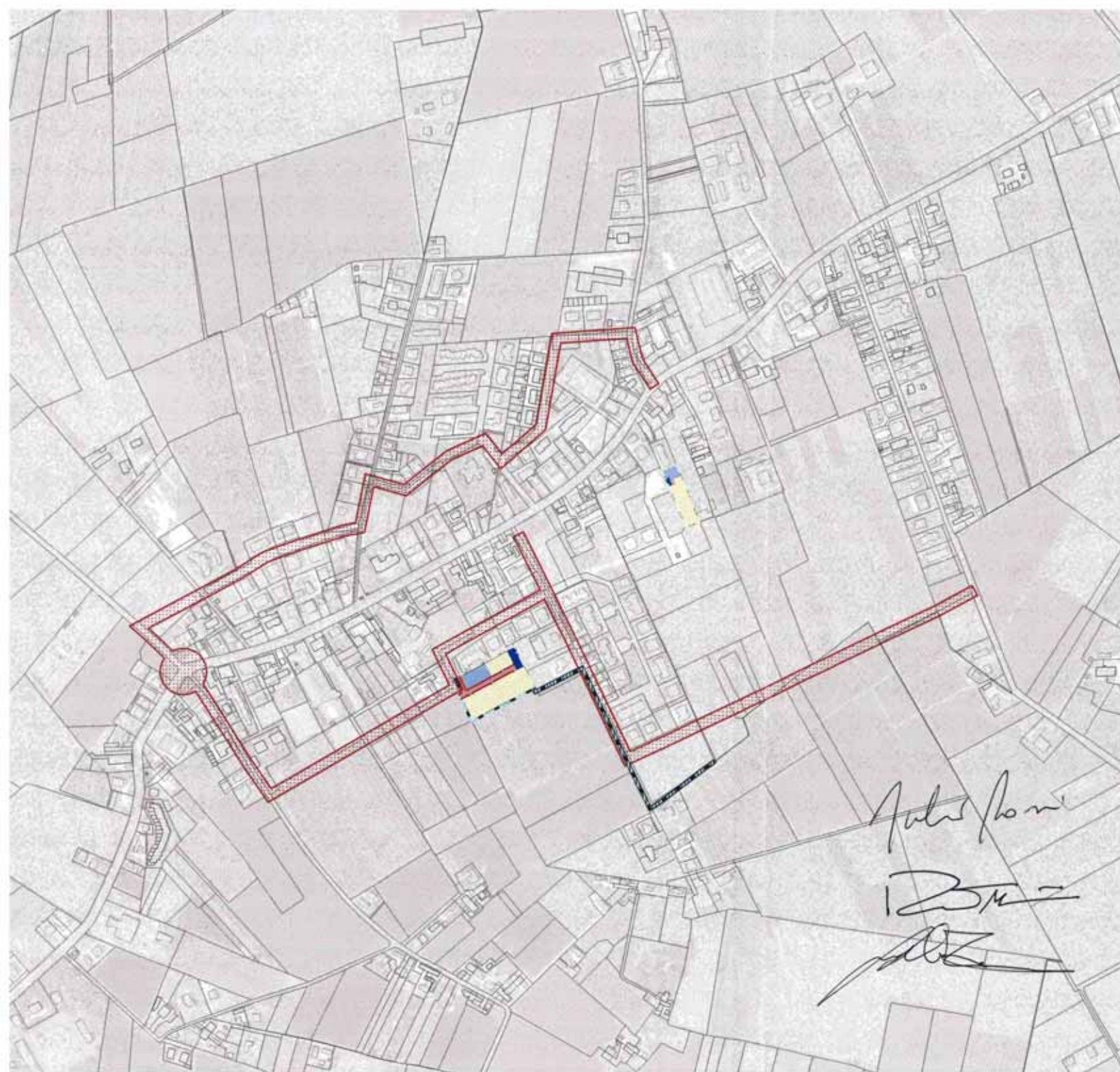
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| scheda n° 21ANS_04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | soggetto<br>proponente                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Tecnocostruzioni S.n.c.<br>Alpa Lavori S.r.l. | San Martino<br>località<br>Ferrara | via Quilici Buzzacchi<br>viaLamborghini<br>viale Volano |
| <b>OBIETTIVI POC</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione di nuovi insediamenti residenziali di completamento dei complessi residenziali esistenti di via Quilici Buzzacchi e via Lamborghini;</li><li>- realizzazione di canale di scolo acque meteoriche;</li><li>- cessione di un'area verde ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine.</li></ul>                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                                         |
| <b>PARAMETRI URBANISTICI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                                         |
| ST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 8.475, di cui mq 507 di area per attrezzature collettive in viale Volano                                                                                                                                                                                                                                   |                                               |                                    |                                                         |
| SF                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 5.288                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                               |                                    |                                                         |
| SU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 976                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |                                    |                                                         |
| Alloggi max                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                               |                                    |                                                         |
| RVerde min                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                                         |
| 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.;<br>4. Residenza e assimilabili;<br>5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;<br>6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande. |                                               |                                    |                                                         |
| parcheggi pubblici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 460                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |                                    |                                                         |
| attrezzature e spazi collettivi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1.601                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                               |                                    |                                                         |
| aree di mitigazione e compensazione ambientale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                                         |
| aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                                         |
| aree per laminazione acque meteoriche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                                         |
| <b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                                         |
| PAESAGGIO: Le aree oggetto d'intervento in via Lamborghini sono in parte all'interno della fascia di vincolo paesaggistico ex lege (fascia di 150 ml dal canale Scolo di S. Martino); si applica l'art. 107.2.1 delle NTA del RUE.<br>IDRAULICI: Le aree oggetto di intervento sono in parte comprese in area di paleoalveo; si applica l'art. 118.5 delle NTA del RUE.<br>INFRASTRUTTURE: Le aree oggetto di intervento sono in parte comprese in corridoio infrastrutturale; si applica l'art. 119.13 delle NTA del RUE. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                                         |
| <b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- gli edifici di via Lamborghini verranno realizzati con classificazione energetica in classe A+;</li><li>- l'attuazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione del canale di recapito delle acque meteoriche nella vasca di laminazione prevista nel comparto 21ANS02.</li></ul>                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                                         |
| <b>ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;</li><li>- il tracciato del nuovo canale di scolo delle acque meteoriche.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                               |                                    |                                                         |

| OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE                   |                       |                        |                  |                                                   |                                                                                 |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| descrizione                                             | costo totale<br>opera | di cui per<br>espropri | Sup<br>esproprio | quota a<br>carico<br>dei<br>soggetti<br>attuatori | prescrizioni                                                                    |
| a) realizzazione canale acque meteoriche                | 75.000,00             | 30.000,00              | mq 2.000         | 45.000,00                                         | realizzazione opera a carico soggetti attuatori; esproprio a carico del Comune. |
| b) contributo per opere pubbliche di carattere generale |                       |                        |                  | 45.000,00                                         | Versamento contributo entro mesi sei da approvazione POC.                       |
| EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE                           |                       |                        |                  |                                                   |                                                                                 |
| N° alloggi                                              | prescrizioni          |                        |                  |                                                   |                                                                                 |
|                                                         |                       |                        |                  |                                                   |                                                                                 |
| ATTUAZIONE                                              |                       |                        |                  |                                                   |                                                                                 |
| PUA                                                     |                       |                        |                  |                                                   |                                                                                 |
| NOTE                                                    |                       |                        |                  |                                                   |                                                                                 |
|                                                         |                       |                        |                  |                                                   |                                                                                 |

*Aloni*

*[Signature]*

*1252*



Aut. Prov.  
12/11/2012  
[Signature]

SCHEDA POC 21ANS04 (scala 1:5000)

- perimetro proposta poc
- lotti
- area stradale
- parceggi pubblici
- attrezzature e spazi collettivi
- collettore acque bianche
- corridoi infrastrutturali
- aree da espropriare