

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO:  
"AMPLIAMENTO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO IN S. BARTOLOMEO"**

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

- la Soc. Laffi Giorgio & C. S.p.A., cod. fisc. 00301660379, avente sede a Bologna in via Canali 1, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Vincenzo Laffi, proprietaria degli immobili censiti al NCT di Ferrara, foglio 338 mapp. 295, 1032, 1035, 1184, 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 ROSINATO a CANARO (R) il 16/11/13 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di G.C. n. 558 P.G. 81626/13 del 08/10/13 dall'altra;

**PREMESSO:**

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- che l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, come modificato dalla L.R. 6/09, prevede che gli enti locali possano concludere accordi con soggetti privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica;

**PRECISATO:**

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;
- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano direttive per la formazione dei POC;
- **che il Soggetto attuatore ha presentato una proposta, registrata a prot. gen. 104721 del 16/12/2011, per l'inserimento nel 1° POC dei suddetti immobili di proprietà;**

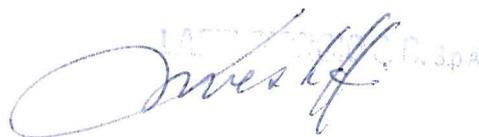
**CONSIDERATO:**

che l'intervento proposto dal Soggetto attuatore è risultato meritevole di inserimento nel POC in quanto presenta le seguenti caratteristiche qualitative:

- soluzione delle criticità ambientali, **con miglioramento delle condizioni del traffico veicolare su via Masi;**
- impegni in termini occupazionali e di sviluppo economico del territorio, **con il previsto ampliamento dell'impianto di lavorazione e conservazione della frutta ed il conseguente aumento degli addetti occupati;**
- **miglioramento delle condizioni di sicurezza sul lavoro;**

**RICORDATO** inoltre:

- che si sono svolti n° 1 incontri negoziali con la 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 individua lo stabilimento esistente nel sub sistema "distretto della frutta e dell'agroalimentare", apportando rettifiche**



non sostanziali agli ambiti del PSC “22ANS – ambito urbano per nuovi insediamenti della struttura insediativa S. Bartolomeo – Spinazzino”, “22ASPCN – ambito specializzato per nuovi insediamenti per attività produttive della struttura insediativa S. Bartolomeo – Spinazzino” e “25AVP – ambito ad alta vocazione produttiva agricola”;

- che con delibera della Giunta Comunale PG 81626 del 08/10/13 è stato approvato il presente accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione;
- che il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all’adozione del POC ed al suo recepimento all’interno del POC medesimo.

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

#### **ART. 1 – OGGETTO DELL’ACCORDO.**

1. Il presente accordo ha ad oggetto l’attuazione del comparto “**ampliamento insediamento produttivo in S. Bartolomeo**”, come da allegata Scheda di POC N° **22ASPCN\_01 (All. n. 2)**, la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.
2. Detta Scheda è destinata a far parte integrante del 1° POC del Comune di Ferrara.

#### **ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. Il Soggetto attuatore, così come individuato nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve gli “obiettivi” ed il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° **22ASPCN\_01 (All. n. 2)**, cui si impegna a dare attuazione.
2. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA:
  - ad attivare la successiva fase di progettazione **edilizia** relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti dalla allegata Scheda di POC N° **22ASPCN\_01 (All. n. 2)**.
  - conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare l’accordo definitivo di cui al successivo art. 4 che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant’altro previsto nel presente accordo – oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto;
  - a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo.
3. Nell’ambito del presente Accordo, il Soggetto attuatore, in particolare, SI IMPEGNA:
  - a stipulare l’accordo definitivo di cui al successivo art. 4 entro giorni 30 dalla richiesta del Comune, condizionatamente all’inserimento del comparto oggetto del presente accordo nel POC da approvare;
  - a predisporre e presentare i **progetti edilizi** per la relativa approvazione entro mesi **36** dall’approvazione del POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l’applicazione delle penali di cui al successivo art. 5; è facoltà del Soggetto attuatore presentare il progetto **edilizio** anche a POC adottato, purché conforme al PRG previgente e non in contrasto con il POC adottato;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:



LAFFI GIORGIO & C. S.p.A.  


- a trasferire i contenuti di cui alla allegata Scheda di POC N° 22ASPCN\_01 (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. 22ASPCN\_01 (All. 2), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;
  - per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2.
2. L'approvazione della Scheda di POC n° 22ASPCN\_01 (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.

#### **ART. 5 - INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI – 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 mancata sottoscrizione nei termini dell'accordo definitivo di cui all'articolo precedente, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

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

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

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

1) mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei **progetti edilizi**.

5. Le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:

- 100 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 200 euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 300 euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese.

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

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





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 15/05/2013

PROPOSTA N. 22ASPCN\_01

SOGGETTI PROPONENTI LAFPI

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
Del. G. G. G. e C. SPA	LAFPI FABIO	Direttore	
AW - ANDREA PIZZI	"	COORDINATORE LAFPI SPA	
Studio Des. Ferraro	FERRARIS PAOLO	TECNICO	
COMUNE	Barillari Antonio	Dirigente	
COMUNE	FULVIO ROSSI	DIRIGENTE	
COMUNE	FUMIATI DAVIDE	Dirigente	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **15/05/2013** relativa alla proposta POC n. 22ASPCN\_01

Il giorno 15/05/2013, 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. Fulvio Rossi

Ing. Antonio Barillari

Arca. Davide Tumbelli

– per i proponenti

Sg. Fabio Doffi

Avv. Andrea Pizzi

Sg. Marco Ferraresi

Verbalizza l'arch. Andrea Chierigatti

Illustra l'Ing. A. Beillevin, che descrive le modalità di partecipazione al POC con la sottoscrizione dell'accordo <sup>delle L. 24/90 e i relativi allegati</sup> art. 18 <sup>previo dell'adempimento del P.C.</sup> da inviare alle ~~Giunte~~ e la sottoscrizione di un secondo accordo ai sensi dell'art. 11 delle L. 241/90 per la definitiva approvazione del POC.

Il Sig. Loffi segnala che la Società sta valutando varie opzioni per lo sviluppo dell'attività ortofrutticola, e chiede quanto <sup>le proposte presentate nel dicembre 2011</sup> l'accordo ~~art. 18~~ è vincolante per Società. Pg. 104721/1

L'Ing. Beillevin ricorda che l'unico documento vincolante delle fasi negoziali è lo siglo dell'accordo art. 18; ricorda inoltre che dovranno essere mantenuti i Jardeggi pubblici e dovrà essere ceduto il verde pubblico individuato nelle schede urbanistiche. ~~con~~ allegati all'accordo.

Il Sig. Loffi chiede inoltre in che momento devono essere mantenuti gli oneri cammuni.

L'Ing. Beillevin ricorda che dovranno essere mantenuti al momento della <sup>rilascio</sup> ~~presentazione~~ del P.D.C. (Permesso di Costruire).

Il Sig. Loffi chiede inoltre chiarimenti rispetto alle penali previste nell'accordo.

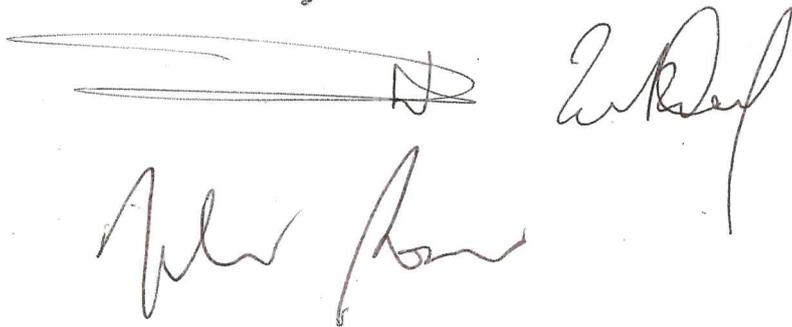
L'Ing. Beillevin ricorda che per non incorrere nelle



Senza<sup>me</sup> previste deve essere presentato ~~per~~ progetto  
edilizio entro 3 anni dall'APPROVAZIONE DEL POC.  
Ricorda inoltre che l'APPROVAZIONE del POC è prevista  
nel 2014.

I rappresentanti delle proprietà si riservano di  
presentare il testo dell'accordo al legale rappresentante  
della Società Loffi per la sottoscrizione.  
Nei prossimi giorni l'accordo sottoscritto viene consegnato all'ufficio/Plm  
Alle ore 12.50 si conclude l'incontro.

 Prof. Scallari

~~\_\_\_\_\_~~  


**Allegato 2**

scheda n° 22ASPCN_01	soggetto proponente <b>Laffi Giorgio &amp; C. S.p.A.</b>	località <b>San Bartolomeo in Bosco Via Masi</b>
<b>OBIETTIVI POC</b>		
Realizzazione di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente per la lavorazione di prodotti ortofrutticoli collocato a San Bartolomeo in Bosco.		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
ST	25.642	
SF	19.820	
SU	9.806	
<b>Hmax</b>		
Usi	1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività: a) infrastrutture per l'urbanizzazione, b) attrezzature e spazi collettivi, c) attrezzature ecologiche ed ambientali; 2c. Attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici; 3c. industria, limitatamente alla lavorazione e produzione di beni agroalimentari; 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica limitatamente al trattamento dei beni agroalimentari.	
parcheggi di uso pubblico	991	
attrezzature e spazi collettivi	3.846	
aree di mitigazione e compensazione ambientale		
aree per laminazione acque meteoriche		
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
IDRAULICI: le aree oggetto d'intervento sono comprese in area a rischio di allagamento ed in area a ridotta soggiacenza della falda freatica; si applicano gli artt. 118.4 e 118.6 delle NTA del RUE.		
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>		
- l'ampliamento delle struttura produttiva esistente prevede una ricaduta in termini occupazionali e di sviluppo economico del territorio con un incremento degli addetti attualmente operanti all'interno dell'azienda; - nell'area in classe acustica III di progetto del PSC vigente dovranno essere previste attività che non siano in contrasto con i limitrofi insediamenti residenziali; - nell'area per attrezzature e spazi collettivi dovrà essere realizzata una vasca di laminazione delle acque meteoriche con volume d'invaso non inferiore a 700 mc.		
<b>ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA</b>		
<b>OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE</b>		
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE</b>		
N° alloggi	Prescrizioni	
<b>ATTUAZIONE</b> Autorizzazione SUAP		
<b>NOTE</b>		
I parcheggi di uso pubblico saranno monetizzati secondo le tariffe vigenti al momento dell'intervento secondo quanto previsto nelle NTA del RUE.		



LAFFI GIORGIO & C. S.p.A.



SCHEDA POC 22ASPCN\_01 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  lotti
-  attrezzature e spazi collettivi

*Phi*  
LAFI GIOIJO & C. SpA  
*maschi*