ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO: "RIQUALIFICAZIONE SPECCHIO D'ACQUA IN VIA DEL PARCO"

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

- la Soc. ISAQ Immobiliare S.r.l., cod. fisc. 01858120387, avente sede a Ferrara in via Caselli 13b, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Mauro Bigoni, proprietaria degli immobili censiti al NCEU di Ferrara foglio 199 mapp. 483 sub1, sub 4 e sub 5 e al NCT di Ferrara foglio 199 mapp. 54 parte e 482 parte, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**", da una parte;
- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Settore Attività interfunzionali ING. FULVIO ROSSI nato a CAVARZERE (PD) 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. 39 P.G. 8288/13 del 29/01/13 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 la società S.B.Edilgroup S.r.l., dante causa del Soggetto attuatore, ha presentato, entro i termini previsti dall'avviso pubblico, la proposta registrata a prot. spec. n. 90;
- 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 adozione per tutti i manufatti edilizi di materiali ecosostenibili ed elementi costruttivi per la riduzione dei**

ISAQ IMMOBILIARE S.R.L.
Via G. Caselli, 13/B - 44124 FERRARA
Cod. Fisc. e P. IVA 01858120387

consumi energetici mediante l'utilizzo di brie soleil e pompe di calore integrate con fonti rinnovabili;

- impegni in termini di sviluppo economico del territorio e di riqualificazione del contesto paesaggistico, **con la riqualificazione a fini ricreativi e ricettivi di uno specchio d'acqua esistente mediante l'insediamento di attività compatibili con il valore naturalistico dei luoghi;**

RICORDATO inoltre:

- che si sono svolti n° 3 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 con delibera della Giunta Comunale PG 8288/13 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 **"Riqualificazione specchio d'acqua in via del Parco"**, come da allegata Scheda di POC N° **25AVP_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° **25AVP_01** (All. n. 2), cui si impegna a dare attuazione.
2. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA:

- ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti dalla allegata Scheda di POC N° **25AVP_01** (All. n. 2).
- conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare l'accordo definitivo di cui al successivo art. 4 e la convenzione di PUA che definiranno e specificheranno gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo – oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto;
- a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo.

3. Nell'ambito del presente Accordo, il Soggetto attuatore, in particolare, SI IMPEGNA:

- 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;

ISAQ IMMOBILIARE S.R.L.
Via G. Casoni, 13/B - 44124 FERRARA
Cod. Fisc. e P. IVA 01858120387

- 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:

- **D) [*qualora i Soggetti attuatori non debbano realizzare opere pubbliche - così come definito nella Scheda di POC - ma versare un contributo aggiuntivo*]** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro **120.000,00** 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; **l'accordo definitivo di cui al successivo art. 4 potrà prevedere, previo accordo fra le parti, la realizzazione diretta, da parte del Soggetto attuatore, di opere pubbliche di interesse generale di pari importo in sostituzione di detto contributo;**

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° **25AVP_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. **25AVP_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;
- 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° **25AVP_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.

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.

ISAQ IMMOBILIARE S.R.L.
Via G. Caselli, 12/B - 44124 FERRARA
Cod. Fisc. e P. IVA 01859120387

4. In caso di escussione, il pagamento delle somme dovrà essere effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile.
5. Le fideiussioni relative **al contributo saranno restituite a seguito dell'integrale versamento dell'importo relativo.**

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

1. Salvo quanto previsto al successivo comma 3, qualora il Soggetto attuatore non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare nel caso di mancato rispetto dei termini di presentazione del PUA, nonché nel caso di mancata sottoscrizione nei termini dell'accordo definitivo di cui all'articolo precedente o della convenzione di PUA, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione dei piani attuativi, 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;
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 al Soggetto attuatore e debitamente comprovate.
7. Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia del Soggetto attuatore, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione delle garanzie fideiussorie prestate dal Soggetto attuatore e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.
8. Il Comune si riserva in ogni caso di inadempienze del Soggetto attuatore altresì la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

ISAQ IMMOBILIARE S.R.L.
Via G. Caselli, 13/B - 44124 FERRARA
Cod. Fisc. e P. IVA 01858120387

9. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al convenzionamento del relativo PUA, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente.
10. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) del Soggetto attuatore, il Soggetto attuatore resterà in ogni caso direttamente responsabile e vincolato.

ART. 6 - ADEMPIMENTI FISCALI
Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

ART. 7 - RICHIAMI NORMATIVI
Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 8 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE
Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale.
* * * * * *
Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate 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
(.....)

Per la Soc. ISAQ IMMOBILIARE SRL, il legale rappresentante in carica
Sig. BIGONI MAURO

ISAQ IMMOBILIARE S.R.L.
Via G. Caselli, 13/B - 44124 FERRARA
Cod. Fisc. e P. IVA 01858120387

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 **16/07/2012**

PROPOSTA N. **90**

SOGGETTI PROPONENTI SB Edilgroup.

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE	BARILLARI ANTONIO	responsabile procedimento	
Bigoni STEFANO			392/633677
ING. AMATO MARIO	AMATO MARIO	ING.	
COMUNE FE	FAGGIANI Ambrella	CONS.	
COMUNE FE	TUMIATI DAVIDE	DIR	

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 14001:2004 CERTIQUALITY SISTEMA DI GESTIONE AMBIENTALE CERTIFICATO

SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **16/07/2012** relativa alla proposta POC n. **90**

Il giorno 16/07/2012, alle ore 12:50, 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 Borillar

- per i proponenti
  Ag. BIGONI STEFANO
  ing. AMATO MARIO

Verbalizza l'arch. Andrea Chieregatti

(1) Illustra l'Ing. Bevilori, che evidenzia che l'intervento si è attivato con un Permesso.

Il Sig. Bigoni segnala l'interesse del POC anche l'urbanizz. rispetto alle criticità relative alle problematiche ambientali (Depuratore) si sono risolte nel permesso, compreso l'effetto acustico, rispetto alla viabilità, l'unica possibilità per allargare Via del Porco, è attivare una procedura espropriativa.

Ricorda che il Sig. Bonsi (SERVIZIO ESPROPRI) consiglia come soluzione alternativa tramite un accesso diretto da via Ricciarelli, che interesserebbe un unico fondo.

L'ing. Bevilori chiede info in merito alla chiusura del passaggio a livello.

Il Sig. Bigoni evidenzia che l'Ing. Zanarini, sentito per, è escluso tale previsione.

(2) Rispetto alla VIA DI SUPERFICIE È DISPONIBILE ad una connessione con l'area oggetto di proposte

---

L'ing. Bevilori, richiede info in merito al ricettivo

Il Sig. Bigoni indica la necessità di insediare 18 alloggi pallegrinati.

L'ing. Bevilori ritiene non opportuno procedere con esproprio per nuova viabilità, mentre l'allargamento di via del Porco può essere giustificabile per la P.A. rispetto alla pubblica utilità

Il Sig. Bigoni illustra che è stato attivato uno studio dell'impatto sul traffico dell'intervento rispetto

3) Evidenzia la disponibilità a sostenere i costi per realizzare la ciclabile in parallelo al tracciato della metro.

L'ing. Bouillon evidenzia di integrare la proposta, oltre all'esproprio stradale, sostituendo l'opera ciclabile previa valutazione delle P.A. con un contributo a un OO.PP. non necessariamente attinente al comune. Inoltre che rispetto al bando, devono essere presentate delle prove geologiche a 30 m.

Il Sig. Bifoni indica di aver già consegnato alla documentazione allegata al permesso non non conforme a quanto richiesto dal POC.

L'ing. Bouillon indica di consegnare nei prossimi incontri della documentazione tecnica non previste nella proposta, ma allegata al permesso.

Il Sig. Bifoni chiede info in merito ad eventuali ampliamenti delle aree sportive senza realizzazione di nuovi volumi

---

L'ing. Bouillon consiglia un eventuale OSSERVAZIONE AL RUE.

L'ing. Bouillon evidenzia che l'iter si attiva con il presente incontro, ulteriori incontri tecnici e un incontro conclusivo.

L'ing. Bouillon consegna la documentazione relativa all'apertura alla fase di negoziazione già distribuita nella riunione plenaria del 06/07/1

Il Sig. Bifoni chiede se è possibile attivare l'intervento per stralcio

③ L'ing. Berillon segnala ~~[illegible]~~ fattibile ~~[illegible]~~ la fattibilità dell'intervento per stralci, con modificazione di tale previsioni nell'accordo, entro la scadenza dei 5 anni di validità del POC.
Evidenzia che nell'accordo del POC relativo all'ambito ~~[illegible]~~ stralcio si farà riferimento alle prescrizioni indicate nel Permesso di Costruire.

Il sig. Bijoni indica che nell'area ~~[illegible]~~, recentemente dismessa, è ~~[illegible]~~ destinato nel ~~[illegible]~~ permesso di costruire un orto per funzioni ricreative all'aperto.

L'ing Berillon segnala che dovrà essere integrata la proposta rispetto a quando ~~[illegible]~~ inserito nel P.di C. permesso di costruire.
Segnala che gli STANDARD ~~[illegible]~~ verranno monetizzati.

Alle ore 13.55 si conclude l'incontro

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 14001:2004 CERTIQUALITY SISTEMA DI GESTIONE AMBIENTALE CERTIFICATO

SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

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

PROPOSTA N. **90**

SOGGETTI PROPONENTI S.B. EDILGROUP

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE	BARILLARI ANTONIO	Responsabile procedimento	
	AMATO MARIO		
COMUNE FE	FULVIO Rossi	DIRIGENTE	
COMUNE FE	~~DAVIDE~~ TUMIATI ~~Rossi~~	DIRIGENTE	
COMUNE FE	Antonella FAGGIANI	Consulente	
SB EDILGROUP STEFANO	BIGOM' STEFANO		

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 alla proposta POC n. **90**

Il giorno 27/09/2012, alle ore 12,30, 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. Borillari
  Ing. F. Rossi
  Arch. D. Tumiati
  Dottssa A. Foggiani

- per i proponenti
  Sig. S. Bigoni
  Ing. M. Amato

Verbalizza l'arch. Andrea Chieregatti

Verbale proposta/e n. 90 **del** 27/09/12

Illustra il Sig. Bigoni che presenta un elaborato integrativo che INTEGRA la proposta NEL FRATTEMPO PROGETTATA CON RICHIESTA PDC CHE COMPRENDE l'albergheto di superficie pari a mq 600 ~~proposta nel bando POC~~.

L'Ing. Barilloni ricorda che la proposta al Bando prevede ricettivo, sportivo e ristorazione per una superficie di lorda di mq 1750. Segnala che l'intervento in corso di definizione attraverso lo Sportello Unico non prevede il ricettivo in quanto non ammesso dal PRG.

Segnala che l'area non ha limitazioni quantitative sia di PRG che di PSC mentre il POC non ha limiti alla destinazione d'uso. Evidenzia problemi di sostenibilità sia nel PRG che nel POC in particolare rispetto alla viabilità. Pertanto, il parere del Servizio Mobilità è vincolante.

Il Sig. Bigoni evidenzia che l'Ing. Zavaini indicherà come condizione l'allargamento di via del Pozzo all'incrocio di via del Pozzo con l'inserimento di rotatorie ~~[illegible]~~ Via Ricciardelli, e l'inserimento di un semaforo sensibile ai flussi di traffico con l'innesto di Via Ricciardelli su via Comacchio.

L'Ing. Barilloni segnala che se la conferenza dei servizi si conclude favorevolmente, l'intervento è vincolato all'attivazione di una procedura espropriativa e pertanto non può attivarsi con semplice permesso di costruire ~~dell'intervento~~.

1/2

Ricordo che se il progetto ~~non~~ conclude l'iter può essere in conferenza entro il 31 ottobre, la proposta ~~che~~ INSERITA NEL POC ~~POC~~ A DIFFERENZA UN ART. 18 CON IL VINCOLO DI ATTIVAZIONE DI UNA PROCEDURA ESPROPRIATIVA ~~UNA VARIANTE AL PRG~~.

Se ~~...~~ l'iter procedurale non si conclude entro il 31 ottobre l'unico progetto ~~...~~ valutabile è quella PRESENTATA al bando del POC, MA CON LO STESSO VINCOLO DI ATTIVAZ. DELLA PROCEDURA ESPROPR.

Ricordo inoltre che il COMUNE è disponibile a valutare ~~...~~ una RIMODULAZIONE ~~...~~ delle proposte in fase di definizione in Conferenza dei Servizi, con INSERIMENTO DEL ~~...~~ ricettiva nella superficie complessiva ~~delle quantità~~ previste ~~...~~.

Il Sig. Bigoni accoglie favorevolmente tale previsione con la volontà di sostenere gli intervenuti relativi agli espropri e alle opere sopra citati.

L'Ing. F. Rossi segnala che la procedura espropriativa richiede almeno un anno

---

L'Ing. A. Boillon segnala la necessità di sospendere la negoziazione in attesa della conclusione dell'iter in corso ~~...~~ in Conferenza dei Servizi con la disponibilità ad accogliere in caso di mancata conclusione della conferenza la proposta ~~...~~ PRESENTATA ORIGINARIAMENTE AL BANDO POC. Si conviene inoltre sull'opportunità di definire un primo stralcio attuativo sostenibile della viabilità esistente e pertanto autorizzabile anche in pendenza degli espropri.

Alle ore 13.25 si conclude l'incontro.

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 Arengo in data **28/11/2012**

PROPOSTA N. **90**

SOGGETTI PROPONENTI ISAQ IMMOBILIARE

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
ISAQ IMMOBILIARE	STEFANO BIGONI		
ISAQ IMMOBILIARE	MAURO BIGONI	LEGALE RAPPRESENTANTE	
COMUNE	BARILLARI ANTONIO	responsabile procedimento	
COMUNE	FULVIO ROSSI	DIRIGENTE	

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **28/11/2012** relativa alla proposta POC n. **90**

Il giorno 28/11/2012, alle ore 10/10, presso la Sede Municipale di Ferrara, in seguito alla convocazione effettuata telefonicamente dal Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara, è convocato il primo incontro di negoziazione per la formazione del 1° POC.

Sono presenti:

- per il Comune di Ferrara,
  Ing. A. Borillari
  Ing. F. Rossi

- per i proponenti
  Sig. Stefano Bigoni
  Sig. Mauro Bigoni

Verbalizza l'arch. Andrea Chieregatti

Verbale proposta/~~e~~ n. 90 **del** 28/11/2012

Illustra l'Ing. A. Barillari, che descrive l'accordo art. 18, la scheda tecnico-urbanistica e l'allegato 2 all'accordo consegnato ai proponenti relativa all'intervento di valorizzazione e riqualificazione ambientale e paesaggistica di specchi d'acqua esistenti ad Agnuscello.
La proprietà richiede alcuni chiarimenti che vengono forniti e viene quindi sottoscritto da parte della proprietà l'accordo.

Alle ore 10.30 si conclude l'incontro.

Allegato 2

scheda n° **25AVP_01**	soggetto proponente **Isaq Immobiliare S.r.l.**	località **Aguscello** **via del Parco**

OBIETTIVI POC

- realizzazione di intervento di valorizzazione e riqualificazione ambientale e paesaggistica di specchi d'acqua esistenti mediante l'insediamento di attività compatibili con il valore naturalistico dei luoghi;
- mantenimento di coni visuali verso la campagna.

PARAMETRI URBANISTICI

ST	41.361
SF	41.361
SU	1.400
Alloggi max	è escluso l'insediamento di attività residenziali
H max	2 piani fuori terra
Usi	3a. Artigianato di servizio, limitato all'attività di centro benessere; 6a. Ricettivo; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6e. Attività private sportive.
parcheggi di uso pubblico	
attrezzature e spazi collettivi	
aree di mitigazione e compensazione ambientale	
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica	
aree per laminazione acque meteoriche	

VINCOLI E LIMITAZIONI

INFRASTRUTTURE: le aree oggetto d'intervento sono parzialmente comprese all'interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria; si applica l'art. 119.2 delle NTA del RUE

PAESAGGIO: Le aree oggetto d'intervento sono interessate da filari alberati esistenti e da specchi d'acqua; si applicano gli artt. 107.1.3.6 e 107.1.2 delle NTA del RUE.

PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI

- adozione per tutti i manufatti edilizi di materiali ecosostenibili ed elementi costruttivi per la riduzione dei consumi energetici mediante l'utilizzo di brie soleil e pompe di calore integrate con fonti rinnovabili.

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA

- i filari alberati perimetrali;
- gli specchi d'acqua.

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
contributo per la realizzazione di opere pubbliche generali	120.000,00	versamento contributo entro mesi sei da approvazione POC

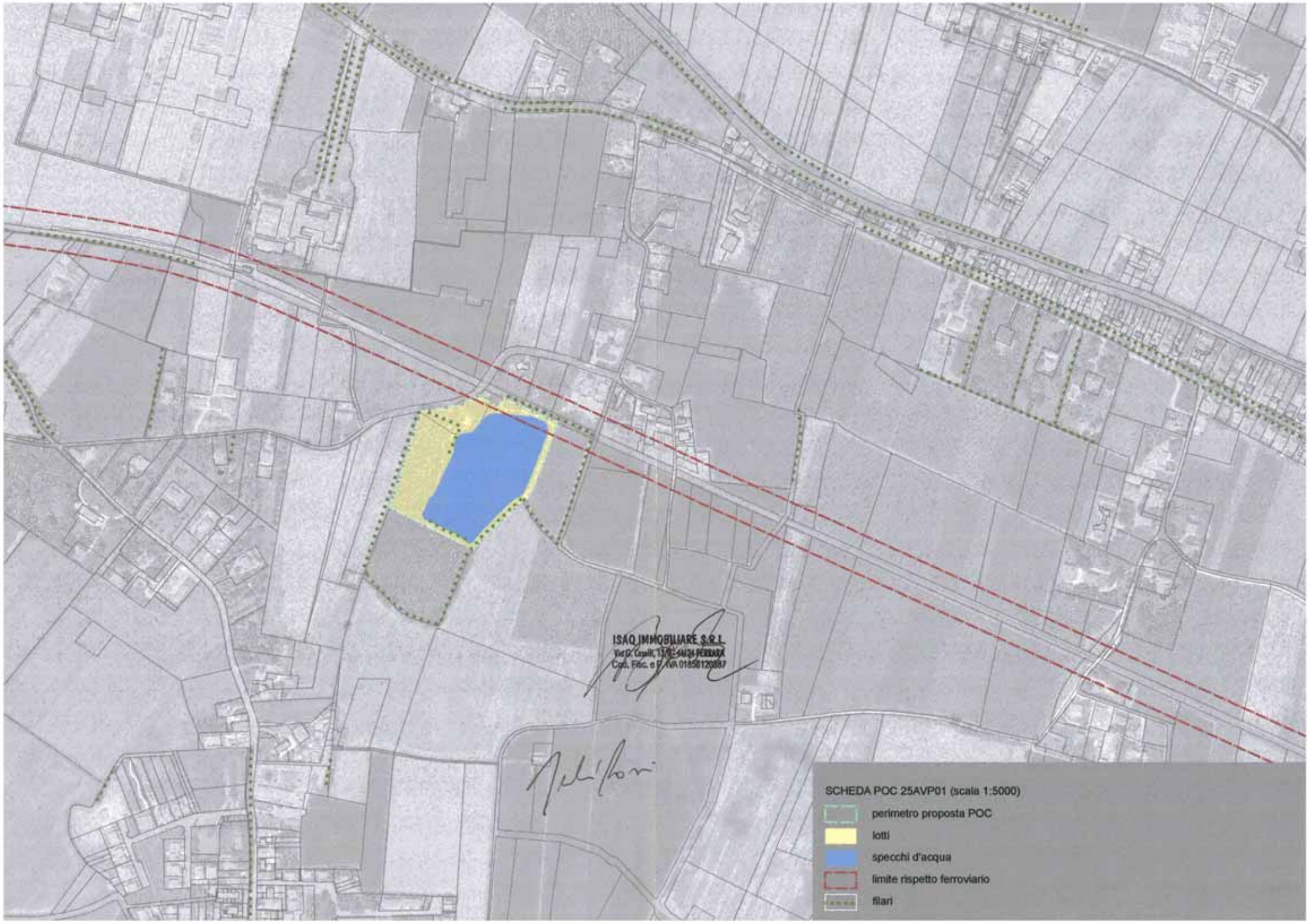
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

N° alloggi	prescrizioni

ISAQ IMMOBILIARE S.R.L.
Via G. Coselli, 13/B - 44124 FERRARA
Cod. Fisc. e P. IVA 01858120387

ATTUAZIONE
PUA
NOTE
I parcheggi di uso pubblico e le attrezzature e spazi collettivi di superficie complessiva pari mq 2.054 saranno monetizzati in sede di autorizzazione SUAP secondo le tariffe vigenti al momento dell'intervento, in quanto la localizzazione dell'intervento nel territorio rurale renderebbe scarsamente fruibili standard che venissero reperiti in loco.

ISAQ IMMOBILIARE S.R.L.
Via G. Caselli, 13/B - 44124 FERRARA
Cod. Fisc. e P. IVA 01858120387


ISAQ IMMOBILIARE S.R.L.
Via G. Capelli, 11 - 44124 FERRARA
Cod. Fisc. e P. IVA 01858120387
SCHEDA POC 25AVP01 (scala 1:5000)
perimetro proposta POC
lotti
specchi d'acqua
limite rispetto ferroviario
filari