

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO:  
"CENTRO RICREATIVO IN BOVA DI MARRARA"**

L'anno 2014, il giorno 26 del mese di MARZO, tra:

- il Circolo A.C.L.I. Marrara, cod. fisc. 93013770388, avente sede a Bova di Marrara (FE) in via Bova 8/10, in persona del Presidente in carica Sig. Elio Cavallari, proprietario degli immobili censiti al NCEU di Ferrara foglio 370 mapp. 34 subb. 6, 7, 10 e 13,

d'ora in poi indicato 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 Inv. FULVIO ROSSI nato a CANARO (Rd) 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. P.G. 6433 del 10/02/2014 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; in particolare, il PSC vigente individua la via Bova, su cui si attestano gli immobili oggetto del presente accordo, come "percorso ciclabile di connessione rurale" e "strada panoramica" e l'adiacente Po di Primaro come "canale navigabile"; l'art. 16.13 delle NTA del PSC vigente stabilisce che "nella redazione dei POC si dovranno prevedere interventi di valorizzazione dei corsi d'acqua sotto il profilo naturalistico, paesaggistico e per la navigazione interna e la realizzazione e/o attrezzatura degli specchi d'acqua e delle aree connesse per una fruizione correlata alla presenza dell'acqua, con riferimento a funzioni didattiche, ricreative, ricettive e di ristorazione compatibili con il valore naturalistico dei luoghi e con la sicurezza idraulica", mentre il successivo art. 25.5.3 stabilisce che "i POC prevedranno l'inserimento delle strade panoramiche nelle reti dedicate prevalentemente ai percorsi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio";
- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano altresì direttive per la formazione dei POC;
- che con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013 il Comune ha adottato il Piano Operativo Comunale – POC;
- che il Soggetto attuatore ha presentato, unitamente all'associazione Pro Loco Bova, una proposta, registrata a prot. gen. 51989 del 25/06/2013, per l'inserimento nel 1° POC dei suddetti immobili di proprietà;
- che detta proposta non ha avuto riscontro in sede di adozione del POC in quanto presentata tardivamente e priva dei dati conoscitivi previsti dall'avviso pubblico di selezione;
- che in data 02/10/2013, P.G. 79852 – P.R. 4895, il Soggetto attuatore ha presentato una SCIA al fine di sanare opere di ristrutturazione eseguite senza titolo e per realizzare ulteriori opere di adeguamento del ristoro esistente negli immobili oggetto del presente accordo;
- che detta sanatoria è divenuta efficace in data 15/01/2014 con il pagamento dell'oblazione dovuta;



*Cavallari Elio*

- che in data 26/03/14 l'ufficio competente ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto del presente accordo, verificandone la regolarità urbanistica e l'assenza di ulteriori opere abusive oltre a quelle oggetto della suddetta sanatoria;
- che in data 07/03/2014 la proposta è stata integrata con i dati conoscitivi mancanti;

**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:

- riqualificazione del contesto paesaggistico con la riqualificazione di un punto di sosta e ristoro sugli itinerari cicloturistico e nautico del Po di Primaro, che ne migliori la fruibilità;
- impegni in termini di sviluppo economico del territorio con l'insediamento di un'attività ricreativa, ricettiva e di ristorazione;

**RICORDATO** inoltre:

- che si sono svolti n° 1 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 26382 del 25/03/14 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 di una variante al POC ed al suo recepimento all'interno della variante medesima.

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 "centro ricreativo in Bova di Marrara", come da allegata Scheda di POC N° 25AVP\_03 (All. n. 2), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.
2. Detta Scheda è destinata a far parte integrante di una variante al 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\_03 (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° 25AVP\_03 (All. n. 2).
  - 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 predisporre e presentare il progetto edilizio per la relativa approvazione entro mesi 36 dall'approvazione della variante al POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6; è facoltà dei soggetti attuatori presentare il



*Castellani Elis*

progetto edilizio anche a variante adottata, purché conforme agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con la variante adottata;

ed inoltre:

- **D)** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro 5.000,00 entro mesi sei dall'avvenuta approvazione della variante al POC e comunque prima della presentazione del progetto edilizio, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale previste dal POC;

e infine:

- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le sanzioni previste al successivo art. 6 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\_03 (All. 2) nella proposta di variante al POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultimo;
- a sottoporre il presente accordo, l'allegata Scheda di POC N. 25AVP\_03 (All. 2), nonché la proposta di variante al 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° 25AVP\_03 (All. 2) unitamente alla variante 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 – AGEVOLAZIONI PER LA RIPRESA DELL'ATTIVITÀ POST SISMA**

1. Il Soggetto attuatore, dopo l'adozione della variante al POC e fino alla sua approvazione, e comunque non oltre il 31/12/2015, avrà facoltà di attuare le previsioni della variante adottata con le procedure di cui all'art. 4, ultimo comma, della L.R. 16/2012 e s.m.i., fermo restando che non si potrà procedere all'attuazione degli interventi ove non si sia provveduto a versare al Comune il contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale definito al precedente art. 2 lett. D.

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

1. Qualora, al momento della presentazione del progetto edilizio, il Soggetto attuatore risulti inadempiente rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo, il Comune dichiarerà l'improcedibilità del permesso di costruire e non darà corso alla sua istruttoria.

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto dei termini di presentazione del progetto edilizio, 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.

3. 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 4.

4. 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



*Cavallari Elio*

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.

5. 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 progetto edilizio;
- 2) 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;

6. 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, a fronte della perdurante inerzia del Soggetto attuatore, valutata la natura della violazione effettuata, il Comune potrà dichiarare 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.

9. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione di SUAP, 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. Le parti danno atto che il termine quinquennale di validità del POC non verrà modificato dalla variante oggetto del presente accordo.

9. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) 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.

\*\*\*\*\*



*[Handwritten signature]*

*Caralloni Elio*

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli ~~uno~~<sup>CINQUE</sup> per facciate QUATTRO 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

(.....)

Adel Dom

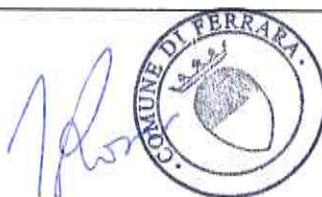


Il Soggetto attuatore

Per il Circolo A.C.L.I. Marrara, il Presidente in carica Sig. Elio Cavallari

Cavallari Elio

scheda n°	soggetto proponente	località
25AVP-03	Circolo A.C.L.I. Marrara Associazione Pro Loco Bova	Bova via Bova
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
Ambito	25AVP - ambito ad alta vocazione produttiva agricola	
Sistema	Subsistema aree agricole del forese	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
Riqualificazione di un punto di sosta e ristoro sugli itinerari cicloturistico e nautico del Po di Primaro, che ne migliori la fruibilità.		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
ST [mq]	3.624	
SF [mq]		
SU [mq]	655, compresa la Su esistente	
Alloggi max	1 alloggio aziendale di pertinenza dell'attività insediata	
H max	2 piani fuori terra	
Usi	6a. Ricettivo, limitato all'attività b) strutture ricettive all'aria aperta; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6e. Attività private culturali, di ritrovo e spettacolo.	
parcheggi di uso pubblico [mq]		
attrezzature e spazi collettivi [mq]		
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
<p>PAESAGGIO: Le aree oggetto d'intervento sono all'interno della fascia di vincolo paesaggistico ex lege (fascia di 150 ml dal Po di Primaro) e su dosso fluviale con presenza di percorso panoramico, all'interno dell'area di rispetto di quest'ultimo; si applicano rispettivamente gli artt. 107.2.1, 107.1.1 e 107.3.1 delle NTA del RUE.</p> <p>IDRAULICI: Le aree oggetto di intervento sono comprese in area di paleoalveo; si applica l'art. 118.5 delle NTA del RUE.</p>		
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>		



*Cavallari Elia*

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
Contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale	5.000,00	versamento contributo entro sei mesi dall'avvenuta approvazione della variante al POC
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
Autorizzazione SUAP		
NOTE		
I parcheggi di uso pubblico e le attrezzature e spazi collettivi 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.		



*Cavallari Elia*

<b>ASPETTI AMBIENTALI</b>		
	<b>Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi</b>	<b>Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale</b>
<b>Idraulica</b>		
<i>Rischio allagamento</i>		
<i>Scolo acque superficiali</i>		
<b>Geologia</b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- Possibile presenza di rischio di liquefazione cosismica nei primi cinque metri di sottosuolo, in cui sono presenti sedimenti granulari in falda, con indice di liquefazione comunque non elevato	- In sede di autorizzazione SUAP dovranno essere approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito
<i>Idrogeologia</i>	- Il comparto è all'interno di un'area di paleovalveo	- l'attività prevista non rientra tra quelle a rischio di inquinamento della falda. - si dovrà evitare ulteriore impermeabilizzazione del terreno - l'indice permeabilità fondiaria dovrà essere pari almeno al 40% - andrà previsto lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche
<i>Contaminazione suoli</i>		
<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>	Il comparto si trova all'interno della fascia di vincolo ex lege (fascia di 150 ml) dal Po di Primaro  - il comparto si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico del Po di Primaro	Gli interventi dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima del rilascio del permesso di costruire  il progetto edilizio dovrà essere corredato da uno studio adeguato per verificare l'impatto della trasformazione rispetto ai punti di vista del percorso panoramico.
<b>Patrimonio naturalistico</b>	Il comparto è localizzato all'interno dell'area di influenza del sito della Rete Natura 2000 IT 4060016 Po di Primaro e bacini di Traghetto. In particolare, il comparto si trova circa 400 m a sud di un habitat di interesse comunitario composto dagli habitat: . Chenopodietum rubri dei fiumi submontani (cod. 3270 con copertura 20% della superficie); . Formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco Brometalia)(cod. 6210, 10%)	in fase di esecuzione dell'opera si dovrà porre attenzione a evitare al massimo il disturbo degli habitat
<b>Sistema della mobilità</b>		
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>		



*Castallari Elio*

<b>Infrastrutture</b>
<i>Fognatura acque nere</i>
<i>Vincoli infrastrutturali</i>
<b>Energia/sostenibilità ambientale</b>
<b>ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)</b>
Il comparto non si attua tramite PUA



*Castallari Elio*



Contadori Lelio



SCHEDA POC 25AVP\_03 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta poc
-  Superficie fondiaria



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **POC** – Procedura negoziale

Verbale seduta del **21/03/2014** relativa al comparto POC n. 25AVP\_03

Il giorno 21/03/2014, alle ore 12,15, presso la Sede Municipale di Ferrara, in seguito alla convocazione effettuata telefonicamente dal Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara, è stato convocato l'incontro di negoziazione ai fini dell'accordo relativo all'inserimento del comparto in oggetto nel 1° POC mediante variante.

Sono presenti:

– per il Comune di Ferrara,

l'ing. Fulvio Rossi

l'ing. Antonio Barillari

l'arch. Andrea Chierigatti

– per la proprietà

il Presidente del Circolo A.C.L.I. Marrara, Sig. Elio Cavallari

il Presidente della Pro Loco di Bova di Marrara, sig. Edoardo Toschi.

Aprire la riunione l'ing. Barillari illustrando il contenuto dell'accordo in oggetto.

I rappresentanti della proprietà chiedono alcuni chiarimenti, che vengono forniti.

Si passa quindi alla sottoscrizione dell'accordo.

Alle ore 12,30 l'incontro si conclude.

*Barillari*

*Fulvio Rossi*



*Cavallari Elio*

*Edoardo Toschi*

*Accesi*