



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 08.03.2016

Deliberazione n. GC-2016-102

Prot. Gen. n. PG-2016-28167

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2016-97

Sono intervenuti i Signori:

Tiziano Tagliani	Sindaco
Chiara Sapigni	Assessore
Felletti Annalisa	Assessore
Vaccari Luca	Assessore
Merli Simone	Assessore
Roberta Fusari	Assessore
Serra Roberto	Assessore
Aldo Modonesi	Assessore
Ferri Caterina	Assessore

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

Massimo Maisto	Vice Sindaco
-----------------------	---------------------

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Ornella Cavallari

Essendo gli intervenuti in numero legale il Presidente dichiara aperta la seduta

Oggetto

Procedura per la selezione di aree e immobili nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi per l'insediamento, l'ampliamento o il trasferimento di attività economiche - approvazione delle graduatorie di priorità e attivazione delle procedure negoziali.

La presente deliberazione rimarrà in pubblicazione per 15 gg. consecutivi all'Albo Pretorio di questo Comune.
Firme autografe sostituite da indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2, D. Lgs n. 39/1993.

OGGETTO: procedura per la selezione di aree e immobili nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi per l'insediamento, l'ampliamento o il trasferimento di attività economiche – approvazione delle graduatorie di priorità e attivazione delle procedure negoziali.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- che con delibera del Consiglio Comunale PG. 21901 del 16/04/2009, il Comune di Ferrara ha approvato il Piano Strutturale Comunale;
- che con delibera del Consiglio Comunale P.G. 43125 del 15/06/2015, è stato approvato il Documento degli Obiettivi del 2° Piano Operativo Comunale, composto dal Quadro Conoscitivo e dagli Indirizzi per la formazione del POC;
- che in data 18/06/2015 è stato pubblicato un avviso pubblico per la procedura di selezione di aree e immobili nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi per l'insediamento, l'ampliamento o il trasferimento di attività economiche, mediante la formazione di un 2° Piano Operativo Comunale (POC), ovvero la modifica delle previsioni del 1° Piano Operativo Comunale o del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti;
- che il 30/09/2015 è scaduto il termine per la presentazione delle proposte da parte degli interessati;
- che, a seguito della pubblicazione di detto avviso, sono pervenute 47 proposte;
- che, con delibera della Giunta GC/2015/507 del 13/10/2015 è stato nominato il Nucleo di valutazione previsto dall'avviso pubblico per l'effettuazione delle verifiche di conformità alle norme vigenti e la selezione delle proposte;
- che il Nucleo ha effettuato, per la valutazione delle proposte, 10 sedute;
- che il Nucleo, in base alle risultanze dell'istruttoria e facendo riferimento ai criteri di ammissibilità delle proposte indicati dall'avviso pubblico di selezione, ha in primo luogo valutato come:
 - non ammissibili le 14 proposte di cui all'allegato "A" al presente provvedimento
 - ammissibili con riserva le 12 proposte di cui all'allegato "B" al presente provvedimentocon le motivazioni riportate negli allegati stessi;
- che il Nucleo, sempre sulla scorta dell'avviso pubblico di selezione, a conclusione delle operazioni di valutazione, ha predisposto tre separate graduatorie di priorità, e precisamente:
 - graduatoria "C", relativa alla categoria delle proposte per comparti autonomi sotto il profilo dei diritti edificatori;
 - graduatoria "D", relativa alla categoria delle proposte per insediamenti non autonomi sotto il profilo dei diritti edificatori;
 - graduatoria "E", relativa alle aree di decollo di diritti edificatori;

RITENUTO:

- che le valutazioni espresse dal Nucleo siano pienamente condivisibili e rispondenti ai criteri definiti nel Documento degli Obiettivi del 2° POC approvato dal Consiglio Comunale e riportati nell'avviso pubblico di selezione;
- di approvare lo schema di accordo tipo (allegato "F") che, fatte salve le specificità dei singoli comparti, costituirà linea guida per la negoziazione;

Visti i pareri favorevoli espressi in ordine alla regolarità tecnica dal Responsabile del Servizio Ufficio di Piano e in ordine alla regolarità contabile dal responsabile di ragioneria (art. 49 – 1° comma – D.Lgs. n° 267/2000);

Con il voto favorevole di tutti i presenti

DELIBERA

- di dichiarare non ammissibili alla successiva fase negoziale prevista dall'avviso pubblico di selezione di cui in premessa, sulla scorta dei criteri di ammissibilità indicati nell'avviso medesimo, le proposte di cui all'elenco allegato sub "A" al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale, con le motivazioni ivi indicate;
- di dichiarare ammissibili con riserva le proposte di cui all'elenco allegato sub "B" al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale, in quanto contengono elementi di mancata conformità al PSC, alle norme e ai piani sovraordinati, ritenuti sanabili con modifiche progettuali, secondo quanto specificato e con le motivazioni indicate nell'elenco medesimo, fermo restando che la conformità dovrà essere raggiunta ad esito della negoziazione come condizione necessaria per l'accoglimento della proposta;
- di approvare le graduatorie di priorità delle proposte, pervenute ai fini della selezione di aree e immobili nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi per l'insediamento, l'ampliamento o il trasferimento di attività economiche, allegato al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale sub "C" (proposte di comparti autonomi sotto il profilo dei diritti edificatori, ovvero di comparti non assoggettati dal PSC a perequazione urbanistica), sub "D" (proposte per insediamenti non autonomi sotto il profilo dei diritti edificatori) e sub "E" (proposte per aree di decollo di diritti edificatori);
- di ribadire che l'inserimento in una delle graduatorie non attribuisce alcun automatico diritto all'inserimento nel 2° POC, ovvero alla modifica delle previsioni del 1° Piano Operativo Comunale o del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti, rappresentando semplicemente la individuazione di una potenziale idoneità della proposta all'accoglimento, esplicitando in modo trasparente ed oggettivo i criteri utilizzati dall'Amministrazione nella comparazione e successiva selezione della pluralità di proposte presentate, fermo restando che tale potenziale idoneità risulta condizionata al positivo raggiungimento di un accordo all'esito della successiva fase negoziale e alla successiva condivisione di tale assetto negoziale da parte del Consiglio Comunale, ciò al fine di salvaguardare la indispensabile motivata discrezionalità che la Legge assegna e riserva a tale Organo nella definizione e approvazione dello strumento urbanistico e delle sue varianti;
- di approvare lo schema di accordo tipo allegato sub "F" al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale che, fatte salve le specificità dei singoli comparti, costituirà linea guida per la negoziazione;
- di dare atto che il responsabile del procedimento è l'ing. Antonio Barillari, dirigente del Servizio Ufficio di Piano.

Il Sindaco
Tiziano Tagliani

Il Segretario Generale
Ornella Cavallari

POC2

A - elenco delle proposte non ammissibili

n. nominativo	data presentazione	p.g.	destinazione prevalente	località	motivazione
1 Pezzoli Antonio	17/07/2015	74463/15	cimitero animali	Fossanova	non ammissibile in quanto soggetto non abilitato ai sensi del punto 1 dell'avviso di selezione non corrispondendo ad azienda od ONLUS
6 Zanella Andrea	29/09/2015	98149/15	ristorazione	Doro	non ammissibile in quanto intervento già realizzato
18 Alexander Srl	30/09/2015	98774/15	ristrutturazione e mutamento destinazione a commercio	via Bologna	non ammissibile in quanto manca il progetto di massima delle trasformazioni proposte, la quantificazione dei parametri urbanistici e la relazione di inquadramento ambientale
20 Bellonzi Carlo	30/09/2015	98794/15	residenza nuova	Marrara	non ammissibile in quanto intervento residenziale in area di espansione, non previsto dall'avviso di selezione, e soggetto non abilitato ai sensi del punto 1 dell'avviso di selezione, non corrispondendo ad azienda od ONLUS
22 Agrofe S.r.l.	30/09/2015	98811/15	produttivo	Fossanova	non ammissibile in quanto intervento già autorizzato
27 Mezzetti Giancarlo	30/09/2015	98952/15	produttivo	S. Martino	non ammissibile in quanto non conforme al PSC vigente, proponendo nuovo insediamento produttivo in ambito rurale
28 Costruzioni BRL	30/09/2015	99009/15	commercio	S. Martino	non ammissibile in quanto non conforme al PSC vigente, proponendo modifica dell'ambito tutelato 25ARP
29 Mezzetti Giancarlo e Veronesi Mariella	30/09/2015	99029/15	produttivo	Pontegradella	non ammissibile in quanto non conforme al PSC vigente, proponendo nuovo insediamento produttivo in ambito rurale
30 Gamba Giorgio	30/09/2015	99034/15	sportivo allevamento	rurale AVN	non ammissibile in quanto propone maneggio/allevamento equino a ridosso del centro abitato di Cona e a ridotta distanza dall'Ospedale
37 Fabretti Laura	30/09/2015	99087/15	produttivo	Malborghetto C.	non ammissibile in quanto soggetto non abilitato ai sensi del punto 1 dell'avviso di selezione non corrispondendo ad azienda od ONLUS, manca il progetto di massima delle trasformazioni proposte, la quantificazione dei parametri urbanistici e la relazione di inquadramento ambientale
40 CCE	30/09/2015	98999/15	residenza nuova	Pontegradella	non ammissibile in quanto la realizzazione di nuova residenza non è prevista dall'avviso di selezione

n. nominativo	data presentazione	p.g.	destinazione prevalente	località	motivazione
41 Bertelli Sauro, Mangolini Vittorio e Giampaolo	30/09/2015	99120/15	commercio direzionale	via Bologna	non ammissibile in quanto intervento in area di espansione, non previsto dall'avviso di selezione, e soggetti non abilitati ai sensi del punto 1 dell'avviso di selezione, non corrispondendo ad azienda od ONLUS
46 Mezzetti Alessandro	30/09/2015	99148/15	residenza esistente	Baura	non ammissibile in quanto soggetto non abilitato ai sensi del punto 1 dell'avviso di selezione non corrispondendo ad azienda od ONLUS, manca il progetto di massima delle trasformazioni proposte e la relazione di inquadramento ambientale
47 Mezzetti Giancarlo	30/09/2015	99149/15	indeterminata	Viconovo	non ammissibile in quanto soggetto non abilitato ai sensi del punto 1 dell'avviso di selezione non corrispondendo ad azienda od ONLUS, manca l'individuazione dell'oggetto della proposta, il progetto di massima delle trasformazioni proposte e la relazione di inquadramento ambientale

POC2**B – elenco delle proposte ammissibili con riserva**

n.	nominativo	data presentazione	p.g.	destinazione prevalente	località	elementi di mancata conformità da sanare ai fini dell'inserimento nel POC
2	Parrocchia di Francolino	11/09/2015	92600/15	sportivo ricreativo	Francolino	non sono individuate le dotazioni territoriali di parcheggio
9	Eurocommercial Properties Italia S.r.l.	29/09/2015	98222/15	ristorazione	v. Bologna	non viene dichiarata la disponibilità delle aree interessate dallo svincolo di progetto; non sono individuate le dotazioni territoriali sostitutive di quelle che si propone di sopprimere
14	Cona S.r.l.	29/09/2015	98327/15	ricettivo ristorazione	rurale AVP – v. Palmirano	l'ampliamento proposto è in parte in fascia di rispetto ai sensi del C.d.S. e impedisce la visuale dalla pubblica via di un edificio storico
15	Igd Siig - Beni Stabili Siiq	30/09/2015	98670/15	mutamento destinazione a centro commerciale	via Darsena	manca la quantificazione dei parametri urbanistici dell'immobile soggetto a mutamento di destinazione e la relazione di inquadramento ambientale
19	Le Bighe S.n.c.	30/09/2015	98785/15	ristorazione	rurale AVP – v. Castellana	il manufatto proposto è in parte in fascia di rispetto ai sensi del C.d.S. e impedisce la visuale dalla pubblica via di un edificio storico
21	Bertelli Walter e Rolando Carburanti S.p.A.	30/09/2015	98807/15	distributore	rurale AVP – v. Mandela	mancano parere ANAS e verifica del campo elettromagnetico
26	I.N.Bi.Se. Srl	30/09/2015	98891/15	sanitaria assistenza	Cona	ammissibile per la sola parte interclusa fra gli insediamenti esistenti, in quanto gli interventi in area di espansione non sono previsti dall'avviso di selezione
36	Coop. Sociale Onlus I frutti dell'albero	30/09/2015	99076/15	assistenza	Fossanova	dovrà essere documentata la titolarità sull'area destinata a parcheggi
39	Claren Immobiliare S.r.l.	30/09/2015	99101/15	commercio direzionale	Doro	dovranno essere individuate in loco per intero le dotazioni di parcheggi previste dalle norme vigenti
44	Immobiliare Via Ravenna S.r.l.	30/09/2015	99143/15	commercio	via Ravenna	dovranno essere individuate dotazioni territoriali nella misura prevista dalle norme vigenti, dovrà essere verificata la compatibilità acustica dell'insediamento proposto con la vicina scuola e dovrà essere adeguatamente tutelato il contesto paesaggistico, comprensivo della vicina Cattedrale di S. Giorgio

n.	nominativo	data presentazione	p.g.	destinazione prevalente	località	elementi di mancata conformità da sanare ai fini dell'inserimento nel POC
45	Montanari Costruzioni S.r.l.	30/09/2015	99145/15	commercio direzionale sanitario istruzione	Quacchio	ammissibilità condizionata, ai sensi dell'art. 10.7 delle NTA del PSC vigente, all'insediamento di attività funzionali e complementari alle attrezzature pubbliche, previa convenzione relativa alle modalità gestionali, dovranno essere individuate dotazioni territoriali nella misura prevista dalle norme vigenti
48	Regione Emilia-Romagna	29/09/2015	99603/15	direzionale pubblico	via Bologna	ammissibilità condizionata al recepimento dell'intesa istituzionale sottoscritta e del parere espresso dal Comune sul progetto preliminare dell'opera

**POC2
graduatoria C
comparti autonomi**

punti max assegnabili 30 40 30 100

n. graduatoria	proposta n.	data arrivo	P.G.	nominativo	destinazione prevalente	località	ammessa con riserva	aderenza PSC e Documento obiettivi	criteri 3a-3e-3f-3g-3h	criteri 3b-3c-3d-3i	totale	motivazione
1	39	30/09/2015	99101/15	Claren Immobiliare Srl	commercio	Doro	X	27	27	12	66	riqualificazione con destinazione commerciale di rilevante immobile esistente in area degradata sull'asse urbano di viale Po, con prevedibili effetti di rigenerazione sull'intorno, intervento significativo e complementare alle politiche pubbliche di rigenerazione dell'area Grattaciolo-Doro, presta attenzione al ripristino dell'immagine storica del complesso, prevede 40 nuove unità lavorative, non affronta adeguatamente gli impatti dell'intervento sulla mobilità, sia per la dotazione di parcheggi, sia per la differenziazione dei diversi flussi di traffico, sia per gli accessi
2	11	29/09/2015	98235/15	Melior Valorizzazioni Immobili Srl	mista	Centro storico		25	22	13	60	aumento del mix funzionale nel recupero di isolato del Centro storico con introduzione, fra l'altro, di autorimesse; rilevante per collocazione centrale e dimensione, complementare alle politiche pubbliche di intervento sul Centro storico, carente nella definizione progettuale fisica ed economica
2	48	29/09/2015	99603/15	Regione Emilia-Romagna	direzionale pubblico	via Bologna	X	27	16	17	60	attrezzatura pubblica di rilevanza strategica ad integrazione del polo funzionale fieristico e direzionale, attua in parte la connessione viabile fra via Fiera e via Bologna prevista dal PSC
3	9	29/09/2015	98222/15	Eurocommercial Properties Italia	ristorazione	via Wagner	X	27	14	14	55	intervento integrativo di una primaria centralità della "città dell'automobile", propone l'attuazione di svincolo viario previsto dal PSC, prevede 20 nuove unità lavorative, sostituisce piccolo edificio artigianale dismesso

POC2																
graduatoria C																
comparti autonomi																
											punti max assegnabili		30	40	30	100
n. graduatoria	proposta n.	data arrivo	P.G.	nominativo	destinazione prevalente	località	ammessa con riserva	aderenza PSC e Documento obiettivi	criteri 3a-3e-3f-3g-3h	criteri 3b-3c-3d-3i	totale	motivazione				
4	15	30/09/2015	98670/15	Igd Siig - Beni Stabili Siig	commercio	via Darsena	X	29	16	9	54	proposta volta al rafforzamento di primaria centralità della fascia di riqualificazione del Volano, intervento rilevante per dimensione dell'immobile, per il numero di imprese coinvolte, per i potenziali effetti di rigenerazione dell'intorno, manca un inquadramento ambientale e una valutazione degli impatti				
5	2	11/09/2015	92600/15	Parrocchia Francolino	attrezzature collettive	Francolino	X	23	19	11	53	nuove attrezzature collettive in attuazione di previsioni di PSC, si rafforza la centralità costituita dal centro parrocchiale, ampliando l'offerta di servizi nel centro abitato, con prevedibili effetti di rigenerazione sull'intorno				
6	38	30/09/2015	99091/15	NL Properties Srl	commercio	via Fiera		27	6	12	45	attuazione nuovo insediamento commerciale in area già urbanizzata della città dell'automobile, progetto carente nella definizione progettuale fisica ed economica, condizionato a variante a PUA vigente, comprensivo di altre proprietà				
6	21	30/09/2015	98807/15	Bertelli Walter e Rolando Carburanti	distributore	v. Mandela	X	21	13	11	45	nuovo distributore carburanti ad integrazione dei servizi alla viabilità sulla tangenziale ovest, soluzioni tecnologiche di riduzione del rischio di inquinamento delle falde, cortina alberata di mitigazione paesaggistica, propone integrazione attrezzature collettive esistenti in località Doro, manca parere ANAS				
7	23	30/09/2015	98836/15	Pasticceria Frignani Sas	ristorazione	Cassana		23	7	14	44	piccolo ampliamento attività di ristorazione esistente sull'asse urbano di v. Modena				

POC2												
graduatoria C												
comparti autonomi												
punti max assegnabili												
30 40 30 100												
n. graduatoria	proposta n.	data arrivo	P.G.	nominativo	destinazione prevalente	località	ammessa con riserva	aderenza PSC e Documento obiettivi	criteri 3a-3e-3f-3g-3h	criteri 3b-3c-3d-3i	totale	motivazione
7	36	30/09/2015	99076/15	Coop. Sociale Onlus I frutti dell'albero	assistenza	Fossanova	X	21	11	12	44	attuazione privata di nuova attrezzatura collettiva prevista dal PSC in area interclusa fra gli insediamenti esistenti, si rafforza la centralità costituita dal centro parrocchiale, ampliando l'offerta di servizi nel centro abitato, prevista fascia di mitigazione ambientale
8	44	30/09/2015	99143/15	Immobiliare Via Ravenna Srl	commercio	S. Giorgio	X	26	10	7	43	riqualificazione con destinazione commerciale di immobile degradato esistente di fronte alla centralità di S. Giorgio, progetto carente nella definizione progettuale fisica ed economica, non viene adeguatamente tutelato il contesto paesaggistico, comprensivo della vicina Cattedrale, e insediativo, comprensivo delle residenze realizzate e della scuola
9	8	29/09/2015	98215/15	Pangallo Anna Maria	ricettivo ristorazione sportivo	golena Volano		24	8	8	40	attua intervento di valorizzazione paesaggistica del corso d'acqua previsto dal PSC nell'ambito del sito Unesco, progetto architettonico e paesaggistico interessante ma carente di elementi di sostenibilità economica, accessibilità problematica
9	4	24/09/2015	96547/15	Soc. G.R.M. Immobiliare Srl	residenza	Cassana		20	7	13	40	recupero di due alloggi esistenti, contribuisce ad evitare il degrado e avvia la riqualificazione prevista dal PSC sull'immobile, la destinazione a edilizia sociale risulta complementare alle politiche pubbliche per la casa, immobile prossimo ad attrezzature collettive

POC2														
graduatoria C														
comparti autonomi														
											punti max assegnabili			
											30	40	30	100
n. graduatoria	proposta n.	data arrivo	P.G.	nominativo	destinazione prevalente	località	ammessa con riserva	aderenza PSC e Documento obiettivi	criteri 3a-3e-3f-3g-3h	criteri 3b-3c-3d-3i	totale	motivazione		
10	7	29/09/2015	98155/15	Vigarano Costruzioni Srl - Immobiliare La Castella Srl	ricettivo	Mizzana		22	5	12	39	recupero di parte di capannone esistente, avvia la riqualificazione prevista dal PSC sull'immobile, localizzazione problematica per accessi, rumore e aderenza ad altri edifici; area per attrezzature collettive in adiacenza a primario plesso di servizi pubblici		
11	33	30/09/2015	99055/15	Idea Immobiliare Srl	commercio ristorazione	v. Eridano		20	7	11	38	nuova attività commerciale e/o di ristorazione ad integrazione dei servizi alla viabilità nella città dell'automobile, in area interclusa fra gli insediamenti esistenti, progetto carente in particolare per quanto riguarda gli accessi		
12	35	30/09/2015	99071/15	Ser.Ge.Co Srl	sanitaria terziaria	Mizzana		21	5	9	35	integrazione insediamento terziario in area interclusa fra gli insediamenti esistenti, attua parzialmente fascia di mitigazione ambientale prevista dal PSC, disponibilità area di mitigazione da concordato		
13	17	30/09/2015	98389/15	Brixia Finanziaria Srl	distributore	Mizzana		15	7	12	34	riqualificazione di distributore di carburanti esistente nei tessuti consolidati di Mizzana, soluzioni tecnologiche di riduzione del rischio di inquinamento delle falde, area destinata a mitigazione ambientale		
14	10	29/09/2015	98228/15	Tomasi Franco - Dalle Molle Carla	ambulatorio	v. Canapa		13	5	11	29	piccola nuova costruzione di servizio ad attività professionale esistente in subambito in deroga del centro storico, subsistema aree agricole del Parco Bassani		

POC2												
graduatoria C												
comparti autonomi												
punti max assegnabili												
30 40 30 100												
n. graduatoria	proposta n.	data arrivo	P.G.	nominativo	destinazione prevalente	località	ammessa con riserva	aderenza PSC e Documento obiettivi	criteri 3a-3e-3f-3g-3h	criteri 3b-3c-3d-3i	totale	motivazione
15	43	30/09/2015	99128/15	Borgonovo Srl	distributore	Cona		14	6	8	28	nuovo distributore carburanti su viabilità urbana in area paesaggisticamente tutelata, propone attuazione area di mitigazione ambientale in riduzione rispetto a quella prevista dal PSC
16	45	30/09/2015	99145/15	Montanari Costruzioni Srl	mista	v. Caretti	X	14	4	9	27	aumento del mix funzionale in immobile collocato in area per attrezzature collettive di PSC
17	14	29/09/2015	98327/15	Cona Srl	ricettivo	v. Palmirano	X	10	9	6	25	il progetto, rilevante sotto il profilo dimensionale ma carente di elementi di sostenibilità economica, non salvaguarda adeguatamente la corte agricola e i due edifici storici
18	19	30/09/2015	98785/15	Le Bighe Snc	ristorazione ricettivo	v. Castellana	X	8	4	10	22	consolidamento di struttura precaria di pertinenza di attività ricettiva e di ristorazione esistente, il progetto non salvaguarda adeguatamente l'edificio storico

POC2												
graduatoria D												
insediamenti non autonomi												
punti max assegnabili												
30 40 30 100												
n. graduatoria	proposta n.	data arrivo	P.G.	nominativo	destinazione prevalente	località	ammessa con riserva	aderenza PSC e Documento obiettivi	criteri 3a-3e-3f-3g-3h	criteri 3b-3c-3d-3i	totale	motivazione
1	31	30/09/2015	99037/15	A.M.P. Recycling Srl	produttivo	P.M.I.		21	9	15	45	piccolo ampliamento di insediamento produttivo esistente nella P.M.I., previste 8 nuove unità lavorative
2	26	30/09/2015	98891/15	I.N.Bi.Se. Srl	sanitaria	Cona	X	19	16	9	44	nuova attrezzatura sanitaria privata, in area solo in parte interclusa fra gli insediamenti esistenti, si affaccia sull'asse urbano di via Comacchio integrando l'insediamento "a pettine" esistente di Cona, buona permeabilità visiva verso la campagna, collocazione dell'area di laminazione non coerente con la fruibilità della prevista fascia di attrezzature collettive lungo la ferrovia dismessa, previste 15 nuove unità lavorative, edificio in classe A+ certificato Leed, necessita di esproprio per i collettori delle acque meteoriche e dei reflui
3	34	30/09/2015	99060/15	Marty Sas	distributore	v. Ravenna		17	6	6	29	nuovo distributore carburanti su viabilità urbana in area paesaggisticamente tutelata

POC2														
graduatoria E														
aree di decollo diritti														
punti max assegnabili														
30 70 70 40 30 100														
n. graduatoria	proposta n.	data arrivo	P.G.	nominativo	destinazione prevalente	località	ammessa con riserva	aderenza PSC e Documento obiettivi	criteri 1a-1b-1c	criterio 2a	criteri 3a-3e-3f-3g-3h	criteri 3b-3c-3d-3i	totale	motivazione
1	5	25/09/2015	97292/15	D&Dinvest Srl	parco urbano	via Gramicia		24	50	=	=	=	74	area a parco prevista dal PSC, adiacente ad altri servizi comunali esistenti (scuola, vallo Mura, campo sportivo)
2	25	30/09/2015	98884/15	Immobiliare Il Campo Srl	parco urbano	viale Volano		24	45	=	=	=	69	area a parco prevista dal PSC, adiacente ad altri servizi comunali esistenti (vallo Mura)
3	3	22/09/2015	95613/15	Società Casetta Sas	parco urbano	via Gramicia		24	40	=	=	=	64	area a parco prevista dal PSC, adiacente ad altri servizi pubblici esistenti oltre la viabilità (CUS, campeggio comunale)
3	13	29/09/2015	98289/15	Immobiliare La Castella Srl	parco urbano	via del Melo		24	40	=	=	=	64	area a parco prevista dal PSC, adiacente ad altri servizi pubblici esistenti
4	24	30/09/2015	98846/15	Brogli Maria	edificio incongruo	Centro storico		22	=	35	=	=	57	piccolo edificio classificato come incongruo dal PSC, a fronte Mura oltre via Baluardi
5	16	30/09/2015	98679 - 98692/15	Mistri Paola	attrezzature collettive	Contrapò		23	30	=	=	=	53	area ad attrezzature collettive prevista dal PSC, adiacente ad altri servizi comunali esistenti (ex scuola, ora sede di associazioni)
6	32	30/09/2015	99046/15	Fondazione per l'Agricoltura Fratelli Navarra	agricola periurbana	parco Bassani		23	=	=	16	7	46	riqualificazione paesaggistica di estesa area agricola periurbana del Parco Bassani, comprende edifici storici, manca progetto di massima degli interventi

POC2**graduatoria E****aree di decollo diritti**

punti max assegnabili

30

70

70

40

30

100

n. graduatoria	proposta n.	data arrivo	P.G.	nominativo	destinazione prevalente	località	ammessa con riserva	aderenza PSC e Documento obiettivi	criteri 1a-1b-1c	criterio 2a	criteri 3a-3e-3f-3g-3h	criteri 3b-3c-3d-3i	totale	motivazione
7	42	30/09/2015	99126/15	Borgonovo Srl	mitigazione ambientale	Cona		22	10	=	=	=	32	area di mitigazione ambientale fra il canale S. Antonino e via A. Moro, finalizzata alla protezione di insediamenti residenziali ancora non attuati

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO:

“ _____ ”

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

- Sig./Soc. _____, cod. fisc. _____, avente sede a _____ in _____, in persona del _____, proprietaria degli immobili censiti al NCEU di Ferrara, foglio ___ mapp. ___ subb. _____, mapp. ___ subb. _____ e mapp. _____ e promittente acquirente degli immobili censiti al NCEU di Ferrara, foglio ___ mapp. _____, 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 _____ nato a _____ il _____ 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. _____ del _____, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Comune**", 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 nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati;

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. _____ del _____, per l'inserimento nel 2° POC dei suddetti immobili di proprietà;

CONSIDERATO:

- che l'intervento proposto dal Soggetto attuatore è risultato meritevole di inserimento nel 2° POC in quanto presenta le seguenti caratteristiche qualitative:
 - _____
 - _____
 - _____
 - _____
- che l'inserimento nel 2° POC costituisce variante urbanistica, generando un maggior valore dell'area, calcolato in euro _____ come da stima redatta dall'ufficio competente, e viene pertanto assoggettato, ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., a contributo straordinario secondo le modalità in appresso indicate;

RICORDATO inoltre:

- che si sono svolti n° ___ incontri negoziali con il Soggetto attuatore, come risulta dai verbali redatti e approvati (allegati al presente accordo sub ___), per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo e della Scheda di POC relativa al comparto d'intervento

(All. ___), 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 _____ del _____ è stato approvato il presente accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione;
- che il presente Accordo è un'intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'approvazione del 2° POC e al suo recepimento all'interno del POC stesso.

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 " _____ ", come da allegata Scheda di POC N° _____ (All. n. ___), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.
2. Detta Scheda è destinata a far parte integrante del 2° 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", le previsioni, le prescrizioni e il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° _____ (All. n. ___), cui si impegna a dare attuazione nei tempi previsti.
2. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA:
 - ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA)/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° _____ (All. n. ___).
 - [*in caso di intervento soggetto a PUA*] conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare la convenzione di PUA 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, restando, in caso contrario, direttamente obbligato e responsabile.
3. Nell'ambito del presente Accordo, il Soggetto attuatore, in particolare, SI IMPEGNA:
 - a predisporre e presentare il PUA/il progetto edilizio per la relativa approvazione entro mesi ___ dall'approvazione del 2° POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6; è facoltà del Soggetto attuatore presentare il progetto di PUA anche a POC adottato, fermo restando che la sua approvazione è subordinata all'approvazione del POC stesso e al recepimento delle eventuali modifiche al POC medesimo apportate a seguito di osservazioni pervenute [*in caso di intervento diretto*: è facoltà del Soggetto attuatore presentare il progetto edilizio anche a POC adottato, purché conforme agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con il POC adottato];
 - a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;
 - [*qualora l'accordo preveda la cessione di aree con destinazione pubblica*] a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi ___ dall'avvenuta approvazione del 2° POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA, l'area da destinare a _____ sita in _____, così come previsto nella Scheda allegata n° _____ (All. ___) e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: Fog. ___ Mapp. ___ di superficie mq ___, 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; prima della cessione l'area sarà oggetto, a cura e spese del Soggetto attuatore, di frazionamento catastale che dovrà essere sottoposto all'approvazione del Servizio Ufficio di Piano del Comune. Le spese notarili e fiscali di stipula, registrazione e

trascrizione dell'atto di cessione saranno a carico del Soggetto attuatore. Le parti danno atto che una quota delle aree suddette, di superficie mq ____ e valore pari a euro _____, eccede gli standard minimi fissati dall'art. A24 L.R. 20/2000 e viene ceduta al Comune a titolo di contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune delle aree suddette è condizione necessaria per la stipula della convenzione di PUA [*in caso di intervento diretto*: per la presentazione della SCIA o dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio]. Il Soggetto attuatore da atto che, qualora venisse rilevata, nelle aree suddette, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si applica l'art. 83 delle NTA del RUE vigente, che qui si intende integralmente riportato e che il Soggetto attuatore si impegna ad attuare senza eccezione alcuna [*in caso di siti contaminati*: Essendo stata rilevata, nelle aree suddette, la presenza di una contaminazione, come definita dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., i Soggetti attuatori, pur dichiarandosi non responsabili dell'inquinamento, si impegnano a sottoporre, con oneri integralmente a proprio carico, il sito alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure di cui all'art. 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., effettuando le prescritte comunicazioni; in particolare, i Soggetti attuatori si impegnano a presentare, entro mesi ____ dall'avvenuta approvazione del 2° POC e comunque non oltre la data di presentazione del PUA/progetto edilizio, un adeguato piano di caratterizzazione delle aree suddette; la convenzione di PUA, la cui stipula sarà in ogni caso condizionata all'approvazione dell'analisi di rischio sito specifica in relazione agli usi previsti, disciplinerà gli interventi di monitoraggio, bonifica o messa in sicurezza dell'area [*in caso di intervento diretto*: l'abilitazione dell'intervento edilizio sarà in ogni caso condizionata all'approvazione dell'analisi di rischio sito specifica in relazione agli usi previsti]; il Soggetto attuatore è obbligato a osservare tutte le prescrizioni impartite dal Comune e dalle altre Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata.] Il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6.

- [*in caso di intervento diretto*] a presentare, preliminarmente alla presentazione della SCIA o dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il progetto esecutivo di tutte le dotazioni territoriali previste nella Scheda di POC N. _____ (All. ____), nonché di tutte quelle funzionalmente necessarie per la realizzazione dell'intervento edilizio medesimo; a realizzare a propria cura e spese le suddette opere, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., iniziandone i lavori entro mesi dodici dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi trentasei dall'inizio lavori; il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6; la piantumazione delle aree a verde pubblico dovrà essere realizzata e ultimata almeno 24 mesi prima del collaudo al fine di garantire un buon attecchimento; le parti espressamente concordano che l'approvazione del progetto esecutivo delle dotazioni territoriali e il rilascio del relativo permesso di costruire sono condizioni necessarie per la presentazione della SCIA o per il rilascio del permesso di costruire relativi all'intervento edilizio; eventuali proroghe al termine di ultimazione delle dotazioni territoriali potranno essere concesse dal Comune previa richiesta anteriormente alla scadenza, con obbligo, a carico del Soggetto attuatore, di adeguare le opere alle normative eventualmente sopravvenute.

4. Ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., a titolo di contributo straordinario, il Soggetto attuatore si impegna inoltre:

- **A)** [*in caso di opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e a carico dei Soggetti attuatori*] a presentare, entro mesi ____ dall'avvenuta approvazione del 2° POC, il progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda di POC N° _____ (All. ____) - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i. - 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, del costo complessivo presunto pari a euro _____, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., iniziandone i lavori entro mesi ____ dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi _____ dall'inizio lavori; il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;

- **B)** [qualora i Soggetti attuatori debbano erogare un contributo straordinario mediante versamento finanziario] ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di euro _____ entro mesi __ dall'avvenuta approvazione del 2° POC, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste nel POC medesimo; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6.
5. Il Soggetto attuatore si impegna infine ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le sanzioni previste al successivo art. 6 del presente Accordo.
 6. Le parti danno atto che gli impegni assunti dal Soggetto attuatore corrispondono ad un contributo straordinario del valore complessivo pari a euro _____, determinato sulla base del maggior valore dell'area oggetto del presente accordo per effetto del suo inserimento nel 2° POC, secondo le modalità di cui alla delibera consiliare P.G. _____ del _____.

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° _____ (All. __) 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° _____ (All. __), 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;
 - [in caso di comparto soggetto a PUA] 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° _____ (All. __) unitamente al 2° 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 11 del successivo articolo 6.
3. [in caso di insediamenti commerciali] Il Comune di Ferrara si impegna altresì ad attivare tempestivamente ed a concludere nei termini di legge le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali previste dal 2° POC, [in caso di intervento soggetto a PUA] che verranno richieste dal Soggetto attuatore dopo la sottoscrizione della convenzione di PUA.

ART. 4 – OPERE PUBBLICHE

1. Per quanto attiene alla progettazione, alla realizzazione e ai controlli finali relativi alle opere pubbliche di interesse generale di cui al precedente art. 2 co. 4 lett. A), si applicano le procedure previste dagli artt. 10 e segg. del RUE vigente.
2. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di cui al comma precedente in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici e amministrativi che verranno allegati ai relativi permessi di costruire. Pertanto, ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. 15/2013 e s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, il Soggetto attuatore si impegna a non apportare alcuna variante ai progetti esecutivi approvati senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.
3. Il Soggetto attuatore si impegna a garantire le condizioni di sicurezza della circolazione qualora sulla viabilità da realizzare, prima della sua presa in consegna da parte del Comune, si insedino attività, in particolare per quanto attiene alla continuità dell'illuminazione pubblica.

4. Qualora ne abbia necessità, il Comune potrà procedere, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo, alla presa in consegna anticipata di tutte o parte delle opere, ai sensi dell'art. 230 D.P.R. 207/2010.

ART. 5 – GARANZIE

1. Il Soggetto attuatore, prima della stipula della convenzione di PUA/della presentazione del progetto edilizio, costituirà, a favore del Comune, fideiussione rilasciata da un'impresa di assicurazioni autorizzata o da un'azienda di credito che non sia una società d'intermediazione finanziaria per un importo pari a euro _____ a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari, e delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i. delle aree da cedere al Comune ove sono state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque sotterranee, da realizzarsi a cura e spese del Soggetto attuatore, nonché a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che non sia stato versato prima di allora, come previsto nella Scheda di POC N° _____ (All. ____).

2. La suddetta fideiussione dovrà prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme debba essere effettuato a prima richiesta e dovrà contenere esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile; essa dovrà contenere altresì il divieto espresso di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dal presente accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti e dovrà prevedere inoltre che il Comune sia autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione medesima attingendo dalle somme garantite anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere e gli altri oneri accessori, necessari per l'esecuzione in via sostitutiva, nonché l'ammontare delle penali maturate ai sensi del presente accordo.

3. La fideiussione potrà essere, previo collaudo delle opere eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente e in relazione al progressivo adempimento agli obblighi, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere residue valutate in base al valore della moneta eventualmente mutato secondo gli indici ufficiali e all'importo corrispondente agli adempimenti residui. Il Soggetto attuatore si obbliga a integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore della fideiussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

4. Le fideiussioni relative alle opere pubbliche saranno restituite a seguito del positivo finale collaudo delle medesime, quelle relative agli espropri e quelle relative al contributo saranno restituite a seguito dell'integrale versamento degli importi relativi, quelle relative alle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale saranno restituite a seguito della chiusura delle procedure di cui all'art. 242 e seguenti del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

5. In caso di trasferimenti di proprietà, le garanzie già prestate non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa abbiano prestato idonee garanzie sostitutive.

ART. 6 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE – PENALI - CONSEGUENZE

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

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte del Soggetto attuatore dei termini di presentazione del PUA/del progetto edilizio e dei progetti esecutivi delle opere pubbliche, nonché nel caso di mancata sottoscrizione nei termini 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.

3. Analogamente il Comune si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, dei Soggetti attuatori determini l'inattuabilità e/o l'ineseguitibilità 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 – risultino inadempienti o 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 ciò determina 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 l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere pubbliche e dei tempi di realizzazione stabiliti nel precedente art. 2, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo ed avrà il diritto di ottenere dal fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito, nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse. Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, il Soggetto attuatore si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a semplice richiesta del Comune, ferme restando, in ogni caso, le conseguenze che potranno derivare nei confronti del PUA e degli interventi edilizi dalla mancata, inesatta o incompleta esecuzione delle opere pubbliche di interesse generale.

6. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, 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 PUA/del progetto edilizio;
- 2) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del progetto esecutivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura del Soggetto attuatore secondo quanto previsto al precedente art. 2 co. 4 lett. A;
- 3) mancato rispetto della tempistica per il collaudo e la consegna al Comune delle opere pubbliche da eseguirsi a cura del Soggetto attuatore secondo quanto previsto al precedente art. 2 co. 4 lett. A;
- 4) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 co. 3;
- 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 co. 4 lett. B;
- 6)[altre specifiche del singolo accordo].....

7. Le penali sono computate per un importo mensile e articolate come di seguito:

- ___ euro/mese [*importo pari all'1% del contributo straordinario previsto ai sensi dell'art. 2*] per i primi 3 mesi o frazione di mese;
- ___ euro/mese [*importo pari al 2% del contributo straordinario previsto ai sensi dell'art. 2*] per i mesi o frazioni di mese successivi fino al sesto mese compreso;
- ___ euro/mese [*importo pari al 3% del contributo straordinario previsto ai sensi dell'art. 2*] 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.

8. L'applicazione delle penali di cui al presente articolo e la richiesta di escussione della fideiussione saranno precedute da diffida ad adempiere entro un termine congruo di tempo.

9. 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.

10. 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.

11. 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, nonché ogni diritto al rilascio delle autorizzazioni commerciali, 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.

12. 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. 7 - 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. 8 - RICHIAMI NORMATIVI E NORME FINALI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione 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.

2. I Soggetti attuatori prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi del Codice approvato con D.lgs. n. 196/2003, potendo essi esercitare i diritti ivi contemplati.

3. Il presente accordo è soggetto alle stesse forme di pubblicità e di partecipazione dello strumento di pianificazione a cui accede.

4. Ogni comunicazione tra le parti deve avvenire o con raccomandata A/R o con pec.

ART. 9 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale dell' Emilia – Romagna, sede di Bologna.

* * * * *

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate _____ e parte della _____ 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

(.....)

Il Soggetto attuatore

_____, il legale rappresentante in carica

Sig. _____

Il Soggetto attuatore dichiara, sotto la sua responsabilità, di avere preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 Codice Civile, le clausole degli artt. 2 (Impegni del Soggetto attuatore), 5 (Garanzie) e 6 (Inadempienze) del presente accordo.

Il Soggetto attuatore

_____, il legale rappresentante in carica

Sig. _____

Per presa visione,
Per il Comune di Ferrara
(.....)

Settore Affari Generali

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 8 marzo 2016 n. GC-2016-102 – Prot. Generale n. PG-2016-28167 e avente oggetto Procedura per la selezione di aree e immobili nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi per l'insediamento, l'ampliamento o il trasferimento di attività economiche - approvazione delle graduatorie di priorità e attivazione delle procedure negoziali.

esecutivo il 19/03/2016

E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 09-MAR-16 al 23-MAR-16

Ferrara, 09/03/2016

**L'addetto alla pubblicazione
Aldo Rizzoni**