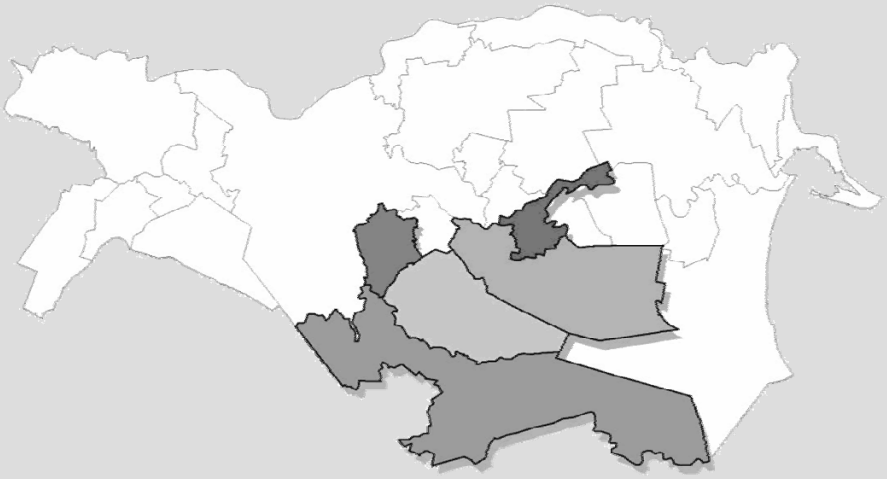
Comuni di
ARGENTA-MIGLIARINO-OSTELLATO
PORTOMAGGIORE-VOGHIERA

PROVINCIA DI FERRARA



comune di
PORTOMAGGIORE

Piano Operativo Comunale
L.R. 20/2000

POC

Fascicolo accordi con i privati
Art.18 L.R. 20/2000

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 05.08.2010

Stesura approvata

Sindaco di Argenta *Antonio Fiorentini*
Sindaco di Migliarino *Sabina Mucchi*
Sindaco di Ostellato *Andrea Marchi*
Sindaco di Portomaggiore *Gian Paolo Barbieri*
Sindaco di Voghiera *Claudio Fioresi*

GRUPPO DI LAVORO

Coordinamento generale
arch. Natascia Frasson - responsabile dell'Ufficio di Piano Intercomunale

Ufficio di Piano
Comune di Argenta - *arch. Natascia Frasson, arch. Leonardo Monticelli*
collaboratori – *dr.ssa Nadia Caucci, geom. Paolo Orlandi*
Comune di Migliarino - *arch. Antonio Molossi*
Comune di Ostellato - *geom. Claudia Benini*
Comune di Portomaggiore - *ing. Luisa Cesari, geom. Gabriella Romagnoli*
Comune di Voghiera - *arch. Marco Zanoni*
collaboratori - *geom. Massimo Nanetti*

Progettisti:

Ufficio di Piano
Ing. Luisa Cesari, Arch. Leonardo Monticelli

collaboratori: *Geom. Gabriella Romagnoli, Arch. Barbara Marangoni*
cartografia: *Geom. Orlandi Paolo*

ELENCO ACCORDI ART.18 L.R. 20/2000 SIGLATI FRA IL COMUNE DI PORTOMAGGIORE E I PROPONENTI PRIVATI

Numero scheda progetto POC	Proponente	Ambito	Destinazione e Ubicazione	Determina approvazione schema puntuale	Data sottoscrizione accordo
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE					
1	Bergami Emanuele	Stralcio AR(1)	Residenziale Portomaggiore - Stralcio ex area Mond Ben accesso da via Olmo	n. 531 del 03.08.2009	11.08.2009
2	Società VERONIKI REAL ESTATE Srl	Stralcio AR(3)-a	Residenziale e altri usi Portomaggiore – Riqualificazione ex area BUTANGAS su via Prov.le per Ferrara	n. 531 del 03.08.2009	06.08.2009
AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI					
3	Società ELLEGI	Stralcio ANS2(9)-ANS3(5)	Residenziale Portomaggiore - Comparto Villa Aventi	n. 531 del 03.08.2009	03.08.2009
4	Bruni Viliam	Stralcio ANS2(1)	Residenziale Portomaggiore – Via Aventi e Via Olmo	n. 531 del 03.08.2009	10.08.2009
5	Filippi Fernando	Stralcio ANS2(3) - ANS3(1)	Residenziale Portomaggiore – Ampliamento comparto I GIARDINI in via Cuoco	n. 531 del 03.08.2009	11.08.2009
6	Zaghi Giorgio	Stralcio ANS2(6)	Residenziale Portomaggiore – Via Montecuccoli - Ampliamento comparto di Via Portoni	n. 572 del 18.08.2009	19.08.2009
			INTEGRAZIONE ACCORDO	n. 361 del 11.06.2010	18.06.2010
INTERVENTI IN TERRITORIO RURALE					
7	Baraldi Massimo – Bianchetti Rossella	Territorio rurale AVP	Ricettivo Portomaggiore – via Prov.le per Ferrara	n. 531 del 03.08.2009	19.06.2009
8	Giovannini Riccardo	Ambito valorizzazione ambientale VAR	Ricettivo Sandolo - Ampliamento ricettivo ex Cava Campanella	n. 531 del 03.08.2009	06.08.2009
9	Battaglia Luigi	Ambito IPR	Ampliamento attività esistente per realizzazione officina e rivendita automobili Ripapersico - S.S. 16	n. 531 del 03.08.2009	04.08.2009
10	Maistro Daniela	Territorio rurale AVP	Ampliamento allevamento avicolo Portoverrara - Via Grillo Braglia	n. 531 del 03.08.2009	04.08.2009
11	Nicoletti Fabrizio	Territorio rurale AVP	allevamento avicolo biologico Maiero - Fondo Tomba in Via Bargellesi	n. 531 del 03.08.2009	18.08.2009
14	Società Cooperativa Agricola PATFRUT	Ambito IPR	Ampliamento attività esistente con cambio destinazione d'uso e ampliamento del 50% SC esistente Gambulaga – Via Gambulaga-Masi	n. 210 del 20.04.2010	27.04.2010

COMUNE DI PORTOMAGGIORE * PROVINCIA DI FERRARA

C.F. N. 00292080389 * REG. N. 1002

SCRITTURA PRIVATA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART.11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE (POC)

L'anno **duemilanove** (2009) il giorno **undici** (11) del mese di **Agosto**, nella residenza municipale di Portomaggiore, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, sono comparsi:

da una parte:

Ing. LUISA CESARI, Dirigente del Settore Servizi al Territorio, Urbanistica e Ambiente, domiciliata per la carica presso la sede Municipale in Piazza Umberto I n. 5, (c.f. 00 292 080 389) la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE di PORTOMAGGIORE** - nel seguito del presente atto denominata come "*Comune*"

e dall'altra parte:

Sig. **BERGAMI EMANUELE** (cod. fisc. n. BRGMNL65H01G916Z), nato a Portomaggiore il 01.06.1965 e residente a Portomaggiore, Via Provinciale per Consandolo cn.12, il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quale proprietario degli immobili sotto de-

scritti, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "*Proponente*";

PREMESSO CHE

- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione comunale si articoli in *PSC* (Piano Strutturale Comunale), *POC* (Piano Operativo Comunale), *RUE* (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), *PUA* (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 89 del 29.08.2007, ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale sono individuati gli ambiti di espansione e gli ambiti di riqualificazione previsti in ciascuna località del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale;
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 65 del 29.09.2008, ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel quale vengono disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- nelle more dell'approvazione del PSC, l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la predisposizione e la formazione del Piano Operativo Comunale (POC), attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste dall'art. 30, comma 10 della L.R. 20/2000, per identificare preventivamente sia gli ambiti su cui vi sia la disponibilità degli interessati ad intervenire, che le opere la cui

attuazione è demandata all'inserimento nel POC dalla disciplina del PSC;

- con delibera di G.C. n. 12 del 12.02.2008 sono stati formulati gli indirizzi per l'indizione di un avviso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali concorrenti alla formazione del primo POC, e che con la stessa deliberazione ne è stato approvato lo schema.
- l'avviso di cui sopra è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Portomaggiore, indicando quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte di inserimento nel POC la data del 31.03.2008, termine successivamente prorogato al 21.04.2008 con delibera di G.C. n.36 del 31.03.2008;
- tale termine è da intendersi indicativo in considerazione del protrarsi dei tempi istruttori dei nuovi strumenti urbanistici (PSC e POC), e quindi non vincolante ai fini dell'accoglimento di eventuali proposte giunte fuori termine;
- a seguito di ciò sono pervenute n.9 proposte dei privati entro i termini e n. 6 oltre i termini stabiliti dall'avviso stesso;
- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ha ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi che concorrono all'attuazione del nuovo strumento urbanistico POC, al perfezionamento di accordi con sog-

getti privati come previsto dall'art.18 della L.R. 20/2000;

- l'art. 18 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. "Accordi con i privati" prevede:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, 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, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento

di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della Legge n. 241 del 1990";

- l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 43 del 09.04.2009 ha provveduto all'approvazione dello "SCHEMA TIPO - Accordo di pianificazione, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 della L. n. 241/1990, nell'ambito della pianificazione operativa comunale (POC)"
- con determina n. 531 del 03.08.2009 il dirigente del Settore Territorio, Urbanistica e Ambiente, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009, ha provveduto all'approvazione delle variazioni apportate allo schema tipo di cui al punto precedente, e dello schema del presente accordo.

PREMESSO ALTRESI' CHE

- il *Proponente* risulta proprietario di un'area di terreno posta nel territorio del comune di Portomaggiore ed identificata al catasto terreni al Fg. 122 Mappale 1059, della consistenza catastale complessiva di mq. 6.404 come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;
- tali aree si presentano libere da opere, costruzioni od edifici, come risulta dalla planimetria catastale allegato

n.1;

- in data 21.04.2008 prot. 7549 il *Proponente* ha inoltrato proposta di intervento, dimostrandosi intenzionato a trasformare urbanisticamente l'area di proprietà destinandola ad uso residenziale, proposta che ha ottenuto parere tecnico-politico favorevole, giusta delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009;
- a seguito di specifici incontri con i rappresentanti del comune è stata concertata la soluzione progettuale meglio identificata nell'allegato cartografico n.3 e nella scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4;
- tutte le aree in parola sono ricomprese nell'ambito di riqualificazione AR1, quale individuato dal PSC adottato e come risulta dall'estratto di PSC allegato n.2;
- l'area oggetto del presente accordo costituisce stralcio dell'ambito di riqualificazione AR1, con superficie territoriale pari a circa il 13% della superficie dell'intero ambito;
- non sono state sollevate né osservazioni da parte di privati, né riserve da parte della Provincia di Ferrara, inerenti l'ambito di riqualificazione AR1 in argomento.

Dato atto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale potenziare significativamente il collegamento ciclo-pedonale da Via C. Aventi verso il centro, come evincibile dalla documentazione del PSC adottato, che riprende un'esigenza emersa dal

confronto con le associazioni di categoria e con i cittadini.

Sottolineato che la proposta di intervento in argomento consente non solo di fornire un'adeguata risposta alle esigenze di cui sopra, ma riveste aspetti di rilevante interesse per la collettività comunale, in quanto la realizzazione delle opere in applicazione della perequazione urbanistica, avverrebbe con capitali privati in tempi celeri, evitando di dover ricorrere a onerose ed estenuanti procedure di esproprio.

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "rilevante interesse per la comunità locale" richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

Dato atto che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi dei diritti edificatori, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione del POC, la cui approvazione conformerà la potenzialità edificatoria dell'area oggetto della proposta.

Dato atto altresì che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, e che la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle aree e delle opere con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul *Proponente*).

Ritenuto pertanto accoglibile la proposta avanzata giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica, che migliora il patrimonio immobiliare comunale, e più in generale consente un miglioramento delle qualità della vita del-

la cittadinanza.

TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area, anche sulla base delle richieste avanzate dalla proprietà, fra *Proponente* e *Comune* si conviene quanto segue:

Art. 1

Premesse ed allegati

Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo e costituiscono patto.

Art. 2

Assunzione degli obblighi

Il *Proponente* ed il *Comune* assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

Il presente accordo diviene per il *Proponente* immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'efficacia dell'accordo nei confronti del *Comune* è subordinata all'approvazione del POC al quale accede.

All'atto del primo trasferimento, ad opera del *Proponente*, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accor-

do o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del *Proponente* relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal *Proponente* al *Comune* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 3

Oggetto

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in intesa con il *Proponente*, il quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.

Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo al primo approvando POC utile, il quale ne recepirà i contenuti.

Gli obblighi di cui al successivo art. 5 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal *Proponente* e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art.27 della L.R. 31/2002.

Art. 4

Trasformazione urbanistica

Il *Comune* si impegna ad inserire l'area oggetto della proposta in argomento nel primo POC utile in tal senso, individuando un lotto perimetrato come da planimetria allegata al n.3, la cui effettiva superficie territoriale (ST) risulterà dal frazionamento catastale effettuato a cura e spese del *Proponente* dopo la sottoscrizione del presente accordo.

In applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art.4.6 del PSC, il *Comune* riconoscerà alle aree oggetto del presente accordo dei diritti edificatori di perequazione pari a 0,30 mq./mq.

Tali diritti edificatori saranno utilizzabili, secondo le modalità previste dal POC, nel quadro dell'attuazione dello

stralcio in oggetto dell'ambito AR1, a cui viene così attribuita una capacità edificatoria complessiva di **mq. 1.921 di SC.**, come definita dalle norme dell'adottato RUE (vedi scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4).

Il nuovo lotto sarà da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo lo schema di assetto urbanistico rappresentato nella planimetria allegata al n.3. Il PUA dovrà ricavare le necessarie dotazioni territoriali (ex standard urbanistici) all'interno del lotto edificabile come perimetrato, le quali saranno realizzate dal *Proponente* o chi per esso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1. La quantificazione delle dotazioni territoriali è desumibile dalla scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4.

Il *Comune* si impegna a dare al PUA valenza di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire potranno essere rilasciate senza la necessità di pronunce deliberative.

Il *Comune* si riserva la facoltà di apporre, in fase di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), se necessario e con potere discrezionale da parte dell'Amministrazione

Comunale, eventuali modifiche allo schema di assetto urbanistico al fine di ottimizzare la proposta progettuale.

Il PUA non potrà essere presentato od approvato in caso di inadempimento da parte del *Proponente* di un qualsiasi obbligo che questo avesse nei confronti del *Comune*.

Nella convenzione urbanistica facente parte del PUA saranno trasfusi gli obblighi scaturenti dal presente accordo di pianificazione.

Art. 5

Cessione all'Amministrazione Comunale di un'opera infrastrutturale

Il *Proponente* si impegna alla realizzazione e cessione al *Comune* della quota parte di spettanza del percorso ciclo-pedonale che va da via Olmo verso il centro, secondo lo schema di assetto urbanistico allegato al n.3. Le caratteristiche dimensionali e le tipologie costruttive sono quelle riportate di massima nell'allegato n.5 e verranno meglio definite in sede di redazione del PUA, di concerto con l'Ufficio Progettazione del *Comune*.

La localizzazione del percorso ciclo-pedonale trova luogo parte a carico dell'ambito oggetto del presente accordo come perimetrato nel POC, e parte, pari a circa ml. 53,00, a carico di altra ditta, la cui area di sedime il *Comune* si impegna ad acquisire entro l'anno 2010. Eventuali opere di bonifica dell'area da acquisirsi come sopra descritta saranno a carico

del *Comune*. L'esecuzione della ciclabile è assoggettata alle procedure di approvazione del PUA.

Tale opera potrà essere realizzata contestualmente alle opere di urbanizzazione dello stralcio dell'ambito AR1 in argomento, ma comunque entro i 5 (cinque) anni di validità del POC, e di seguito ceduta al *Comune*.

La mancata realizzazione entro tale termine consentirà al *Comune* l'escussione della cauzione presentata ai sensi dell'art. 7, salva in ogni caso ogni altra azione per la tutela dei danni eventualmente sofferti.

Il *Proponente* risponderà nei confronti del *Comune* per evizione e vizi delle opere ai sensi degli artt. 1483, 1490, 1494 nonché ove applicabile dell'art. 1669 del Codice Civile. Il *Comune* potrà avvalersi di ogni garanzia che sia stata rilasciata al *Proponente* od ai suoi esecutori, da parte di ogni fornitore di servizi, opere o forniture.

In caso di inadempimento o ritardo di ognuno degli obblighi risultanti dal presente articolo, il *Comune* potrà legittimamente sospendere o revocare strumenti urbanistici attuativi o permessi di costruire eventualmente già rilasciati, chiedendo l'eventuale sospensione dei lavori, oppure già presentati e in fase di approvazione e/o rilascio.

Saranno a carico del *Proponente* tutte le certificazioni, abilitazioni ed autorizzazioni comunque denominate richieste dalla normativa vigente o dalle corrette regole di esecuzione,

quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le certificazioni impiantistiche, l'accatastamento della struttura e il collaudo statico.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese derivanti dall'eventuale cessione al *Comune* dell'opera, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle fiscali, tecniche e notarili.

Art. 6

Termine entro cui presentare il PUA

Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* il PUA relativo all'intervento in parola, entro il termine massimo di 5 anni dall'approvazione del POC stesso a cui il presente accordo acceda.

Decorso inutilmente il termine di cui sopra, il *Proponente* perderà i diritti edificatori assegnati dal POC stesso, senza che alcun risarcimento, indennizzo o altro possa essere richiesto al *Comune*.

E' facoltà del *Proponente* presentare il PUA già a seguito dell'adozione del POC, in considerazione che ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 lo stesso non può assumere valenza di PUA.

Il *Comune* si riserva la facoltà di effettuare un monitoraggio a due anni dall'approvazione del POC onde valutare lo stato di attuazione dello stesso, ricontattando i Promotori che non avessero ancora presentato il PUA.

A seguito di tale monitoraggio, per mutate intenzioni o sopravvenute difficoltà del *Proponente*, potrà essere approntata una variante al POC che cassi eventualmente l'area, previa liberatoria dello stesso *Proponente*.

Art. 7

Garanzie

Contestualmente alla stipula del presente accordo viene presentata dal *Proponente* una cauzione, calcolata in ragione del valore dell'importo delle opere da realizzare, pari ad **Euro 23.000** (ventitremila), anche attraverso apposita garanzia fideussoria bancaria o assicurativa (quietanza n. 570 del 11.08.2009).

L'importo della cauzione è da intendersi meramente indicativo ai soli fini della garanzia, in quanto valutato quantitativamente in assenza di progettazione esecutiva dell'opera.

Il *Proponente* si impegna alla realizzazione dell'opera anche se il costo della stessa in corso d'opera risultasse superiore alla cauzione versata.

Il *Comune* potrà escutere l'intero importo, ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 1382 del Codice Civile, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore, in caso di inadempimento, ritardo o non corretto adempimento del *Proponente* di anche solo uno degli obblighi nascenti dal presente accordo.

La cauzione verrà automaticamente svincolata una volta collaudate le opere di cui all'art. 5, ed ove sia stata costituita

mediante versamento diretto alla tesoreria comunale, questa verrà restituita.

La garanzia fideussoria bancaria o assicurativa dovrà prevedere:

- il pagamento entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del *Comune* dell'importo da quest'ultimo indicato;
- la rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 del Codice Civile;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;
- l'indicazione che è posta a garanzia di ogni obbligo nascente dal presente accordo urbanistico;
- l'indicazione che si intende presentata per tutto il periodo di validità del POC ed in ogni caso finché non sarà svincolata formalmente dal *Comune*.

Art. 8

Condizioni di efficacia del presente accordo

Il *Comune* si impegna ad adottare il presente accordo allegandolo al primo strumento urbanistico utile in tal senso, in particolare al primo POC da adottarsi entro l'anno 2009.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di adozione del POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo di pianificazione, previa intesa con il *Proponente*, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla sal-

vaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art.18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà.

La sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, in quanto la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle opere di cui all'art. 5 con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul *Proponente*).

Art. 9

Inadempienze della parte privata; sanzioni; conseguenze.

Recesso da parte del Comune per ragioni di pubblica utilità

Qualora il *Proponente* risulti inadempiente agli obblighi assunti con il presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il *Comune*, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dal presente accordo in caso di grave inadempienza delle parti

private in ordine agli obblighi assunti con il presente accordo.

Il *Comune* potrà altresì recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 10

Spese

Saranno a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree o immobili.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie.

Il *Proponente* potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 11

Adempimenti fiscali

Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 12

Allegati

Sono allegati al presente accordo:

1. planimetria catastale aggiornata
2. estratto del PSC
3. planimetria con schema di assetto urbanistico
4. scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico comunale
5. computo metrico estimativo e relativa sezione della ciclabile
6. sistemazione viaria via Olmo e via Aventi.

Art. 13

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 integrazione, 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, nonchè le leggi urbanistiche vigenti.

Art. 14

Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il *Comune* e il *Proponente* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il *Comune* e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 15

Norme finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi in premessa.

Resta facoltà del *Proponente* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

le superfici territoriali indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;

il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il *Proponente* dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC;

solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il *Comune*;

il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;

al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti.

Per il Comune di Portomaggiore

Il Dirigente del Settore TUA

Ing. Luisa Cesari

Il Proponente

Bergami Emanuele

Ufficio Provinciale di FERRARA - Direttore: Dr. Gennaro CHIAINO

Per Visura

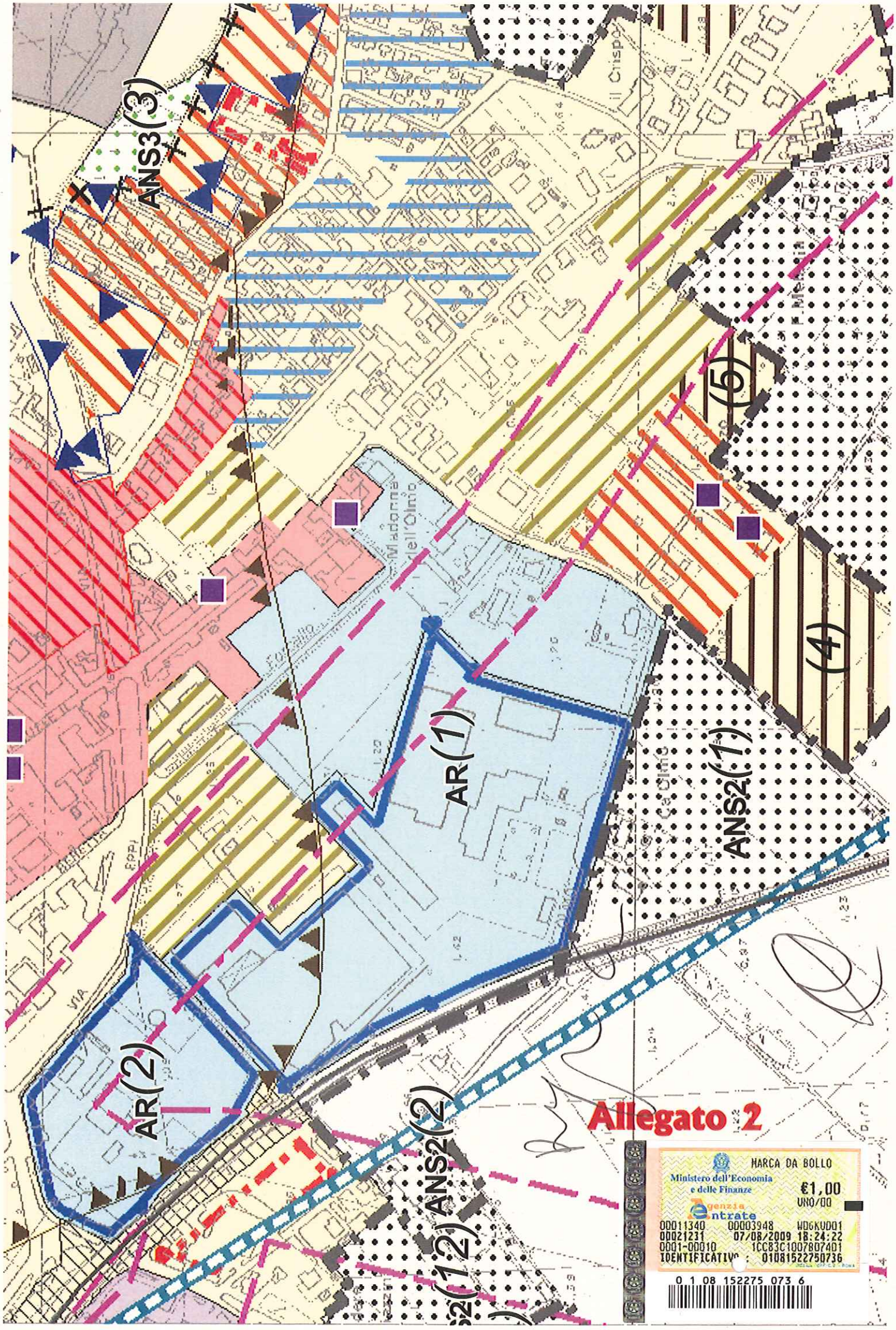
Particella: 1059

Allegato 1

Comune: PORTOMAGGIORE
Foglio: 122

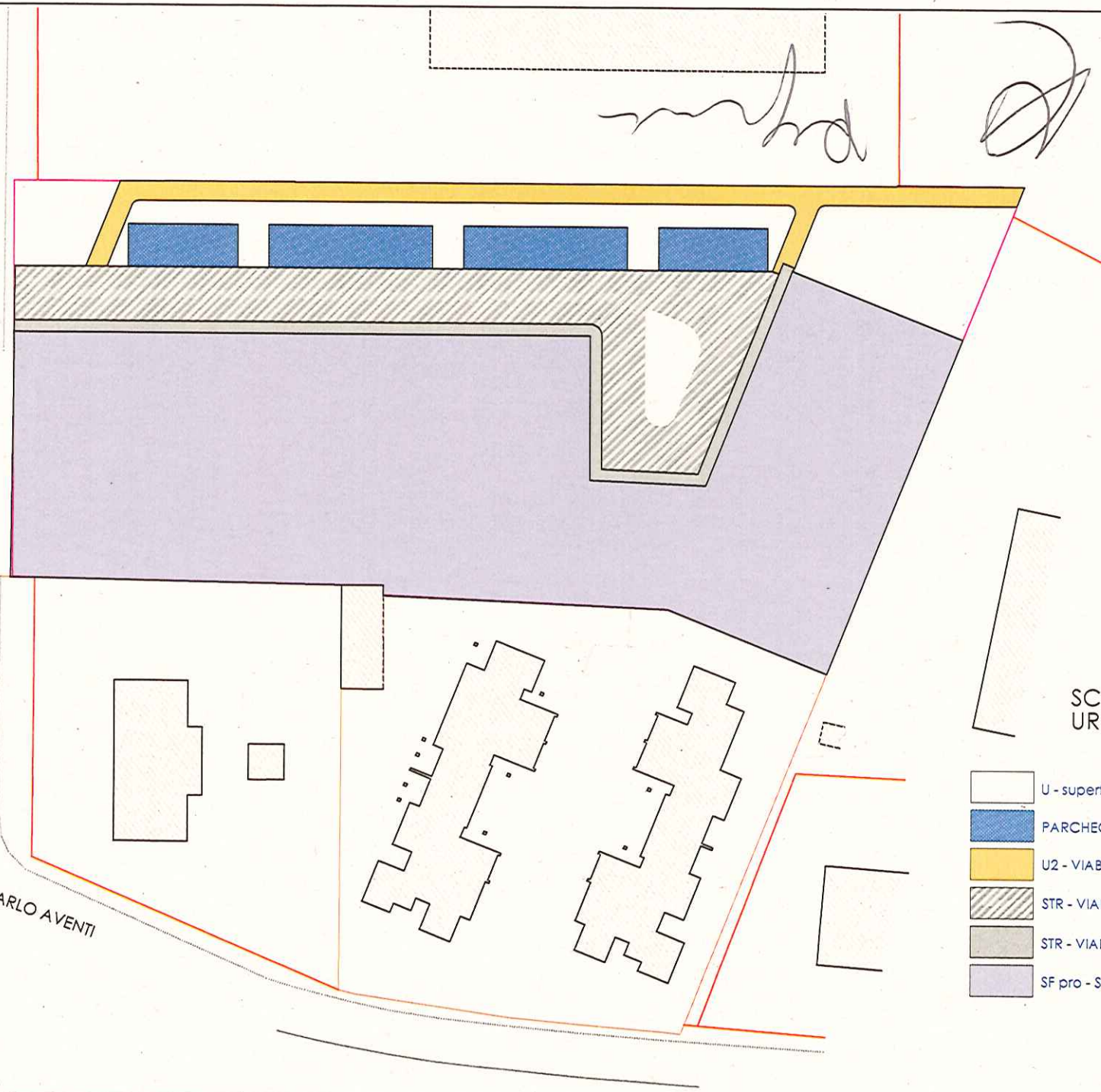
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

22-Mag-2009 10:56
Prot. n. 592982/2009



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00011340 00003948 WDGKUDQ1
00021231 07/08/2009 18:24:22
0001-00010 1CC83C1007807AD1
IDENTIFICATIVO : 01081522750736
0 1 08 152275 073 6

Allegato 3



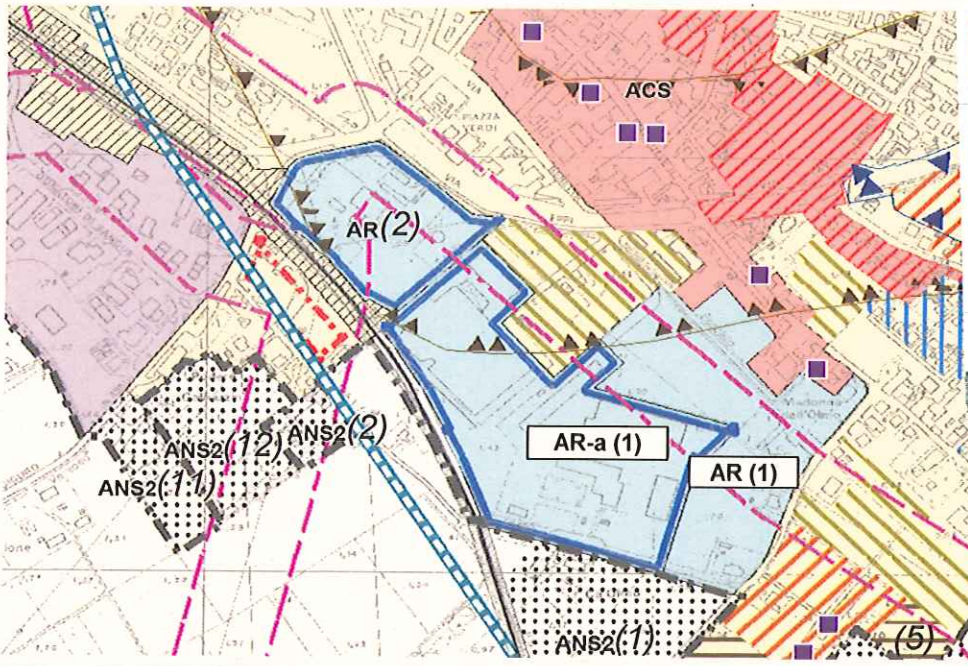
SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

- U - superfici per attrezzature e spazi collettivi
- PARCHEGGI PUBBLICI (P1)
- U2 - VIABILITA' - PISTA CICLABILE
- STR - VIABILITA' - STRADE
- STR - VIABILITA' - MARCIAPIEDI E CORSELLI PEDONALI
- SF pro - SUPERFICIE FONDIARIA DI PROGETTO

NUOVO AMBITO DI INSEDIAMENTO AR (1)

Località: PORTOMAGGIORE

Allegato 4



Codice Ambito	Ubicazione	Località / Denominazione	Destinazione
AR (1)	Via Olmo - Via Aventi	Portomaggiore "OLMO"	Mista residenziale/ artigianale/servizi
Foglio	**Mappali**		
122	1059		

Elenco ambiti prioritari collegati per la perequazione	---

Parametro urbanistico	Dati Progettuali minimi	Dati Progettuali PROPOSTA	
ST_{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile (mq.)	49.393	49.393	
$ST_{MAX\ NETTA}$ - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile al netto delle aree in vincolo (mq.)	16.401	16.401	
SC_{MAX} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito (mq.)	4.920	4.920	
Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito a **destinazione residenziale** - max 100% (mq.)	4.920	4.920	
UT_{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito al netto delle aree in vincolo (mq./mq.)	0,30	0,30	
ST_{PRO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	6.404	6.404	
ST_{PER} - Superficie territoriale dell'area collegata per la perequazione dalla proposta d'intervento (mq.)			
$SC_{MAX\ PRO}$ - Capacità insediativa massima rapportata all'area oggetto d'intervento (mq.)	1.921	1.921	*
DE_{PRO} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq./mq.)	0,30	0,30	
DE_{PER} - Diritto edificatorio acquisito mediante la perequazione (mq./mq.)	0,08	0,08	
SC_{PRE} - Superficie complessiva preeesistente (mq.)			
SC_{PRO} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori riconosciuti all'area d'intervento (mq.)	1.921	1.921	
SC_{PER} - Superficie complessiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori con perequazione (mq.)	-	-	
SC_{DOT} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi per dotazioni territoriali (mq.)			
SC_{TOT} - Capacità insediativa totale di progetto = $SC_{PRE} + SC_{PRO} + SC_{PER} + SC_{DOT}$ (mq.)	1.921	1.921	
UF_{PRO} - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	0,51	0,51	**
SF_{PRO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	3.767	3.719	
P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto (mq.) **	384	385	
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.) **	865	865	
STR - Superficie della viabilita' di progetto (mq.)	1.281	1.098	
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = $ST_{PRO} - (SF_{PRO} + P1 + U + STR)$ (mq.)	107	337	ciclabile
Totali aree da cedere	2.637	2.685	

**Le dotazioni sono parametrate sulla destinazione principale residenziale e vanno integrate a conguaglio in proporzione alla SC destinata a residenziale (P1=20/100 mq di SC; U=45/100 mq di SC) ovvero commerciale (P1=40/100 mq di SC; U=60/100 mq di SC)

* Va rapportata alla sola $ST_{MAX\ NETTA}$ (superficie al netto dei vincoli)

** Innalzato l'indice UF per equilibrare i parametri SC e SF con la ST - Punto 5.5.9 alinea 4°

Allegato 5

Computo metrico estimativo per realizzazione ciclabile

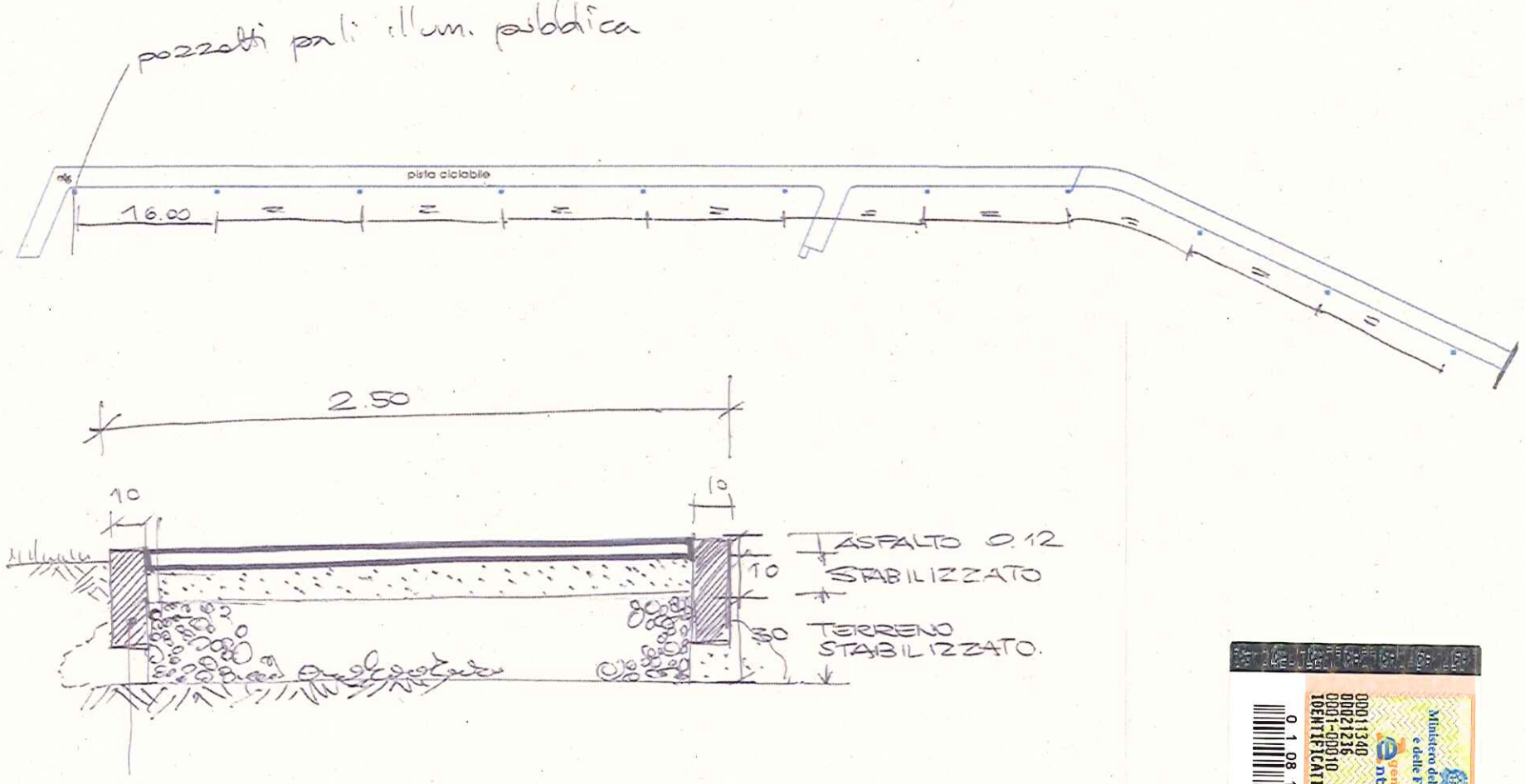
DESCRIZIONE LAVORI IN AREA BERGAMI	UdM	quantità					q. totale	P unitario	Costo
POZZETTO 40x40 fornitura e posa compreso scavo e massetto in cls compreso coperchio in ghisa per messa a dimora palo Illuminazione Pubblica per aree pedonale (1 ogni 16 m)	n	8,00					**8,00**	**150,00 €**	1.200,00 €
POLIFERA fornitura e posa compreso scavo e reinterro	ml	112,00					**115,00**	**12,00 €**	1.380,00 €
TERRENO STABILIZZATO stabilizzazione terreno con macchine predisposte	mq	337,33					**337,33**	**5,00 €**	1.686,65 €
CORDOLO PER AREA VERDE fornitura e posa compreso scavo e massetto in cls	ml	11,82	22,30	102,85	16,15	34,19	**187,31**	**25,00 €**	4.682,75 €
STABILIZZATO fornitura e posa spessore costipato cm 10	mc	319,20	0,10 cm spessore				**31,92**	**32,00 €**	1.021,44 €
ASFALTO TAPPETO GRANULOMETRIA 0,12 fornitura e posa spessore unico cm 10 (1,5 € per mq di spessore)	mq	319,20					**319,20**	**9,00 €**	2.872,80 €

TOTALE	**12.843,64 €**
IV 10%	**1.284,36 €**
COSTO TOTALE CICLABILE UIN AREA BERGAMI	**14.128,00 €**

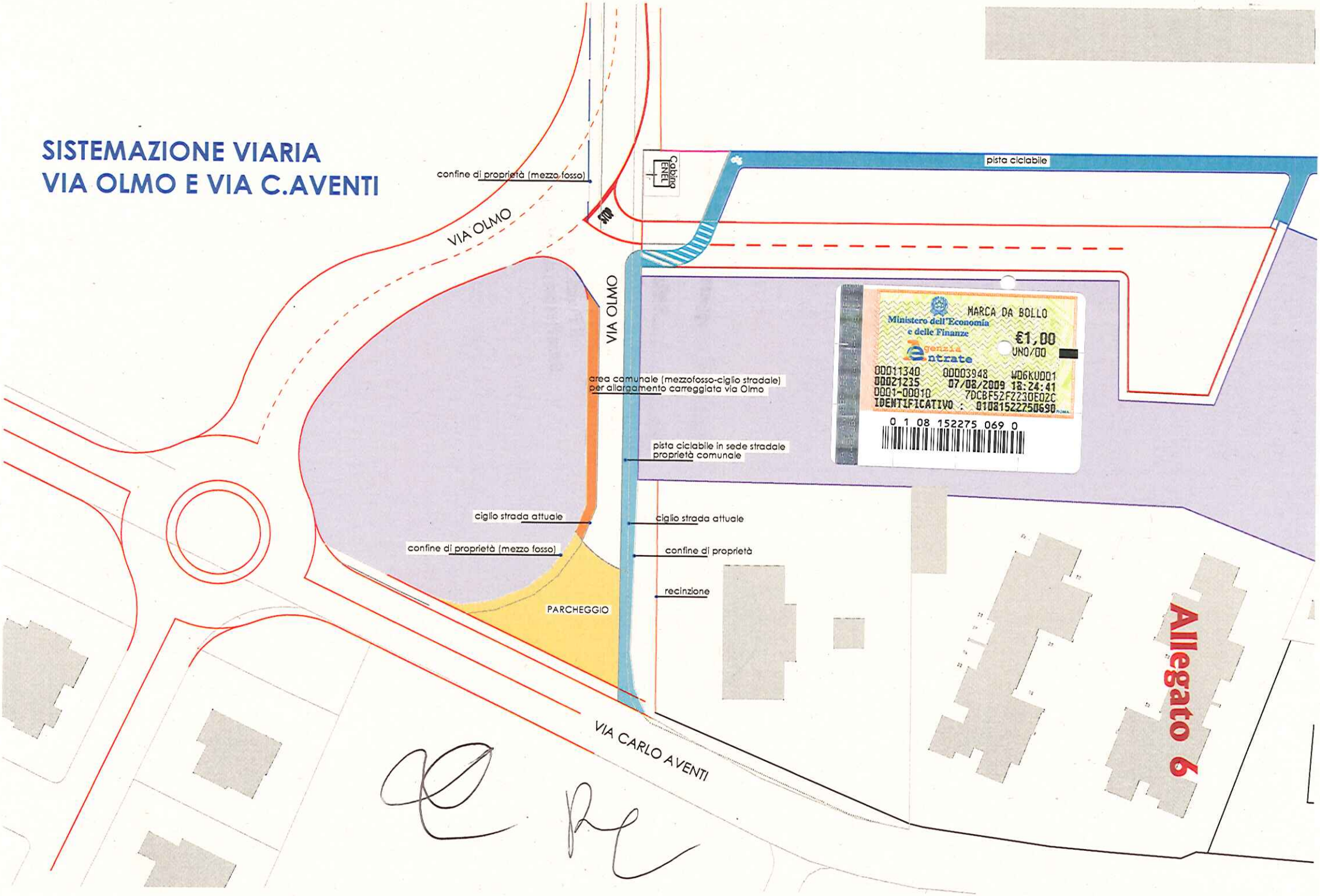
DESCRIZIONE LAVORI IN AREA DA ESPROPIARE (53 ml) ci	UdM	quantità		q. totale	P unitario	Costo
POZZETTO 40x40 fornitura e posa compreso scavo e massetto in cls compreso coperchio in ghisa per messa a dimora palo Illuminazione Pubblica per aree pedonale (1 ogni 16 m)	n	3,00		**3,00**	**150,00 €**	450,00 €
POLIFERA fornitura e posa compreso scavo e reinterro	ml	54,00		**115,00**	**12,00 €**	1.380,00 €
TERRENO STABILIZZATO stabilizzazione terreno con macchine predisposte	mq	134,45		**134,45**	**5,00 €**	672,25 €
CORDOLO PER AREA VERDE fornitura e posa compreso scavo e massetto in cls	ml	53,85	52,65	**106,50**	**25,00 €**	2.662,50 €
STABILIZZATO fornitura e posa spessore costipato cm 10	mc	123,63	0,10 cm spessore	**12,36**	**32,00 €**	395,62 €
ASFALTO TAPPETO GRANULOMETRIA 0,12 fornitura e posa spessore unico cm 10 (1,5 € per mq di spessore)	mq	123,63		**123,63**	**9,00 €**	1.112,67 €

TOTALE	**6.673,04 €**
IV 10%	**667,30 €**
COSTO TOTALE CICLABILE UIN AREA DA ESPROPIARE	**7.340,34 €**
IMPREVISTI	**1.500,00 €**
TOTALE COSTO CICLABILE	**22.968,34 €**

Sezione ciclabile



SISTEMAZIONE VIARIA
VIA OLMO E VIA C.AVENTI



19/08/2009

877 3°

Il Funzionario
Dott.ssa Francesca Letizia Morelli

COMUNE DI PORTOMAGGIORE * **PROVINCIA DI FERRARA**

C.F. N. 00292080389 * **REG. N. 1000**

SCRITTURA PRIVATA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART.11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE (POC)

L'anno **duemilanove** (2009) il giorno **sei** (06) del mese di **Agosto**, nella residenza municipale di Portomaggiore, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, sono comparsi:

da una parte:

Ing. LUISA CESARI, Dirigente del Settore Servizi al Territorio, Urbanistica e Ambiente, domiciliata per la carica presso la sede Municipale in Piazza Umberto I n. 5, (c.f. 00 292 080 389) la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE di PORTOMAGGIORE** - nel seguito del presente atto denominata come "*Comune*"

e dall'altra parte:

Soc. VERONIKI REAL ESTATE srl (cod. fisc. / P.IVA n. 05087340963), avente sede a Milano in via Larga cn.9, in persona del procuratore in carica Rag. RIVETTI STEFANO,

la quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nell'interesse della Società VERONIKI, quale

proprietaria degli immobili sotto descritti, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "*Proponente*";

PREMESSO CHE

- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione comunale si articoli in *PSC* (Piano Strutturale Comunale), *POC* (Piano Operativo Comunale), *RUE* (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 89 del 29.08.2007, ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale sono individuati gli ambiti di espansione e gli ambiti di riqualificazione previsti in ciascuna località del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale;
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 65 del 29.09.2008, ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel quale vengono disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- nelle more dell'approvazione del PSC, l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la predisposizione e la formazione del Piano Operativo Comunale (POC), attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste dall'art. 30, comma 10 della L.R. 20/2000, per identificare preventivamente sia gli ambiti su cui vi sia la disponibilità degli interessati ad intervenire, che le opere la cui

attuazione è demandata all'inserimento nel POC dalla disciplina del PSC;

- con delibera di G.C. n. 12 del 12.02.2008 sono stati formulati gli indirizzi per l'indizione di un avviso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali concorrenti alla formazione del primo POC, e che con la stessa deliberazione ne è stato approvato lo schema.
- l'avviso di cui sopra è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Portomaggiore, indicando quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte di inserimento nel POC la data del 31.03.2008, termine successivamente prorogato al 21.04.2008 con delibera di G.C. n.36 del 31.03.2008;
- tale termine è da intendersi indicativo in considerazione del protrarsi dei tempi istruttori dei nuovi strumenti urbanistici (PSC e POC), e quindi non vincolante ai fini dell'accoglimento di eventuali proposte giunte fuori termine;
- a seguito di ciò sono pervenute n.9 proposte dei privati entro i termini e n. 6 oltre i termini stabiliti dall'avviso stesso;
- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ha ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi che concorrono all'attuazione del nuovo strumento urbanistico POC, al perfezionamento di accordi con sog-

getti privati come previsto dall'art.18 della L.R. 20/2000;

- l'art. 18 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. "*Accordi con i privati*" prevede:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, 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, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento

di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della Legge n. 241 del 1990";

- l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 43 del 09.04.2009 ha provveduto all'approvazione dello "*SCHEMA TIPO - Accordo di pianificazione, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 della L. n. 241/1990, nell'ambito della pianificazione operativa comunale (POC)*"
- con determina n. 531 del 03.08.2009 il dirigente del Settore Territorio, Urbanistica e Ambiente, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009, ha provveduto all'approvazione delle variazioni apportate allo schema tipo di cui al punto precedente, e dello schema del presente accordo.

PREMESSO ALTRESI' CHE

- il *Proponente* risulta proprietario di un'area di terreno posta nel territorio del comune di Portomaggiore ed identificata al catasto terreni al Fg. 101 Mappali 199 - 246 - 474, della consistenza catastale complessiva di mq. 2.625 come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;
- in data 18.12.2008. prot. 22521 il *Proponente* ha inoltrato proposta di intervento, integrata in data 27.02.2009 prot.

3787, dimostrandosi intenzionato a trasformare urbanisticamente l'area di proprietà destinandola ad uso residenziale ed usi assimilabili, proposta che ha ottenuto parere tecnico-politico favorevole, giusta delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ;

- a seguito di specifici incontri con i rappresentanti del comune è stata concertata la soluzione progettuale meglio identificata nell'allegato cartografico n.3 e nella scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4;
- tutte le aree in parola sono ricomprese nell'ambito di riqualificazione AR-a(3), quale individuato dal PSC adottato e come risulta dall'estratto di PSC allegato n.2;
- l'area oggetto del presente accordo costituisce stralcio dell'ambito di riqualificazione AR-a(3), con superficie territoriale pari al 3% della superficie dell'intero ambito;
- non sono state sollevate né osservazioni da parte di privati, né riserve da parte della Provincia di Ferrara, inerenti l'ambito di riqualificazione AR-a(3)in argomento;

Dato atto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale riqualificare le aree artigianali dislocate lungo via Provinciale per Ferrara, in considerazione del progetto di riqualificazione della viabilità già in atto.

Sottolineato che la proposta di intervento in argomento consente non solo di fornire un'adeguata risposta alle esigenze

di cui sopra, ma riveste aspetti di rilevante interesse per la collettività comunale, in quanto la cessione delle aree e la realizzazione delle opere (leggi parcheggio e verde pubblico) avverrebbe con capitali privati in tempi celeri, evitando di dover ricorrere a onerose ed estenuanti procedure di esproprio.

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "*rilevante interesse per la comunità locale*" richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

Dato atto che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi dei diritti edificatori, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione del POC, la cui approvazione conformerà la potenzialità edificatoria dell'area oggetto della proposta.

Dato atto altresì che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, e che la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle aree e delle opere con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul *Proponente*).

Ritenuto pertanto accoglibile la proposta avanzata giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica, che migliora il patrimonio immobiliare comunale, e più in generale consente un miglioramento delle qualità della vita della cittadinanza.

TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area, anche sulla base delle richieste avanzate dalla proprietà, fra *Proponente* e Comune si conviene quanto segue:

Art. 1

Premesse ed allegati

Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo e costituiscono patto.

Art. 2

Assunzione degli obblighi

Il *Proponente* ed il *Comune* assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.
Il presente accordo diviene per il *Proponente* immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'efficacia dell'accordo nei confronti del *Comune* è subordinata all'approvazione del POC al quale accede.
All'atto del primo trasferimento, ad opera del *Proponente*, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali

l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del *Proponente* relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal *Proponente* al *Comune* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 3

Oggetto

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consen-

suali definiti in intesa con il *Proponente*, il quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.

Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo al primo approvando POC utile, il quale ne recepirà i contenuti.

Gli obblighi di cui al successivo art. 5 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal *Proponente* e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art.27 della L.R. 31/2002.

Art. 4

Trasformazione urbanistica

Il *Comune* si impegna ad inserire l'area oggetto della proposta in argomento nel primo POC utile in tal senso, individuando un lotto perimetrato come da planimetria allegata al n.3, la cui effettiva superficie territoriale (ST) risulterà dal frazionamento catastale effettuato a cura e spese del *Proponente* dopo la sottoscrizione del presente accordo.

In applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art.4.6 del PSC, il *Comune* riconoscerà alle aree oggetto del presente accordo dei diritti edificatori di perequazione pari a 0,30 mq./mq.

Tali diritti edificatori saranno utilizzabili, secondo le modalità previste dal POC, nel quadro dell'attuazione dell'ambito prevalentemente residenziale AR-a(3), a cui viene così attribuita una capacità edificatoria complessiva di mq. 788 di SC., come definita dalle norme dell'adottato RUE (vedi

scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4), così ripartita:

- **mq. 551 a destinazione residenziale**
- **mq. 236 a destinazione non residenziale, ma assimilabile alla residenza.**

Il nuovo lotto sarà da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo lo schema di assetto urbanistico rappresentato nella planimetria allegata al n.3. Il PUA dovrà ricavare le necessarie dotazioni territoriali (ex standard urbanistici) all'interno del lotto edificabile come perimetrato, le quali saranno realizzate dal *Proponente* o chi per esso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1. La quantificazione delle dotazioni territoriali è desumibile dalla scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4.

Il *Comune* si impegna a dare al PUA valenza di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire potranno essere rilasciate senza la necessità di pronunce deliberative.

Il *Comune* si riserva la facoltà di apporre, in fase di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), se necessa-

rio e con potere discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale, eventuali modifiche allo schema di assetto urbanistico al fine di ottimizzare la proposta progettuale.

Il PUA non potrà essere presentato od approvato in caso di inadempimento da parte del *Proponente* di un qualsiasi obbligo che questo avesse nei confronti del *Comune*.

Nella convenzione urbanistica facente parte del PUA saranno trasfusi gli obblighi scaturenti dal presente accordo di pianificazione.

Art. 5

Cessione all'Amministrazione Comunale di un'area

Il *Proponente* si impegna a cedere al *Comune* il parcheggio e il verde pubblico come individuato nello schema allegato 3, obbligandosi a modificarne l'assetto urbanistico se necessario, in adeguamento al progetto di riqualificazione di via Ferrara in fase di esecuzione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Tutte le spese derivanti dalla cessione in parola, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle fiscali, tecniche, notarili e di frazionamento, dovranno essere sopportate dal *Proponente*.

Art. 6

Termine entro cui presentare il PUA

Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* il PUA relativo all'intervento in parola, entro il termine massimo di 5 anni dall'approvazione del POC stesso a cui il presente accordo

acceda.

Decorso inutilmente il termine di cui sopra, il *Proponente* perderà i diritti edificatori assegnati dal POC stesso, senza che alcun risarcimento, indennizzo o altro possa essere richiesto al *Comune*.

E' facoltà del *Proponente* presentare il PUA già a seguito dell'adozione del POC, in considerazione che ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 lo stesso non può assumere valenza di PUA.

Il *Comune* si riserva la facoltà di effettuare un monitoraggio a due anni dall'approvazione del POC onde valutare lo stato di attuazione dello stesso, ricontattando i *Promotori* che non avessero ancora presentato il PUA.

A seguito di tale monitoraggio, per mutate intenzioni o sopravvenute difficoltà del *Proponente*, potrà essere approntata una variante al POC che cassi eventualmente l'area, previa liberatoria dello stesso *Proponente*.

Art. 7

Garanzie

Contestualmente alla stipula del presente accordo viene presentata dal *Proponente* una cauzione, calcolata in ragione del valore dell'importo delle opere da realizzare, pari ad Euro 17.000 (diciassettemila), anche attraverso apposita garanzia fideussoria bancaria o assicurativa (fideiussione n° 8389/8200/447705 emessa in data 29.07.2009 dalla Intesa San

Paolo S.p.A., Agenzia di Milano Piazza della Scala, 6 P.t. 20121 Milano).

L'importo della cauzione è da intendersi meramente indicativo ai soli fini della garanzia, in quanto valutato quantitativamente in assenza di progettazione esecutiva dell'opera.

Il Proponente si impegna alla realizzazione dell'opera anche se il costo della stessa in corso d'opera risultasse superiore alla cauzione versata.

Il *Comune* potrà escutere l'intero importo, ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 1382 del Codice Civile, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore, in caso di inadempimento, ritardo o non corretto adempimento del *Proponente* di anche solo uno degli obblighi nascenti dal presente accordo.

La cauzione verrà automaticamente svincolata una volta effettuata la cessione di cui all'art. 5, ed ove sia stata costituita mediante versamento diretto alla tesoreria comunale, questa verrà restituita.

La garanzia fideussoria bancaria o assicurativa dovrà prevedere:

- il pagamento entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del *Comune* dell'importo da quest'ultimo indicato;
- la rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 del Codice Civile;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;

- l'indicazione che è posta a garanzia di ogni obbligo nascente dal presente accordo urbanistico;
- l'indicazione che si intende presentata per tutto il periodo di validità del POC ed in ogni caso finché non sarà svincolata formalmente dal *Comune*.

Art. 8

Condizioni di efficacia del presente accordo

Il *Comune* si impegna ad adottare il presente accordo allegandolo al primo strumento urbanistico utile in tal senso, in particolare al primo POC da adottarsi entro l'anno 2009.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di adozione del POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo di pianificazione, previa intesa con il *Proponente*, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art.18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà.

La sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, in quanto la stessa verrà trasferita

in fase di cessione delle aree e delle opere di cui all'art. 5 con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul *Proponente*).

Art. 9

Inadempienze della parte privata; sanzioni; conseguenze. Recesso da parte del Comune per ragioni di pubblica utilità

Qualora il *Proponente* risulti inadempiente agli obblighi assunti con il presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il *Comune*, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dal presente accordo in caso di grave inadempienza delle parti private in ordine agli obblighi assunti con il presente accordo.

Il *Comune* potrà altresì recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 10

Spese

Saranno a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle

tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree o immobili.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie.

Il *Proponente* potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 11

Adempimenti fiscali

Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 12

Allegati

Sono allegati al presente accordo:

1. planimetria catastale aggiornata
2. estratto del PSC
3. planimetria con schema di assetto urbanistico
4. scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico comunale

Art. 13

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 integrazione, 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, nonchè le leggi urbanistiche vigenti.

Art. 14

Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il *Comune* e il *Proponente* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il *Comune* e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 15

Norme finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi in premessa.

Resta facoltà del *Proponente* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme

di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- le superfici territoriali indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il *Proponente* dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC;
- solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il *Comune*;
- il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti.

Per il Comune di Portomaggiore

Il Dirigente del Settore TUA

Ing. Luisa Cesari

Il Proponente

Soc. VERONIKI REAL ESTATE srl

Per Visura

Comune: PORTOMAGGIORE
Foglio: 101

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

25-Mag 2009 16:37
Prot. n. 762319/2009

Particella: 199

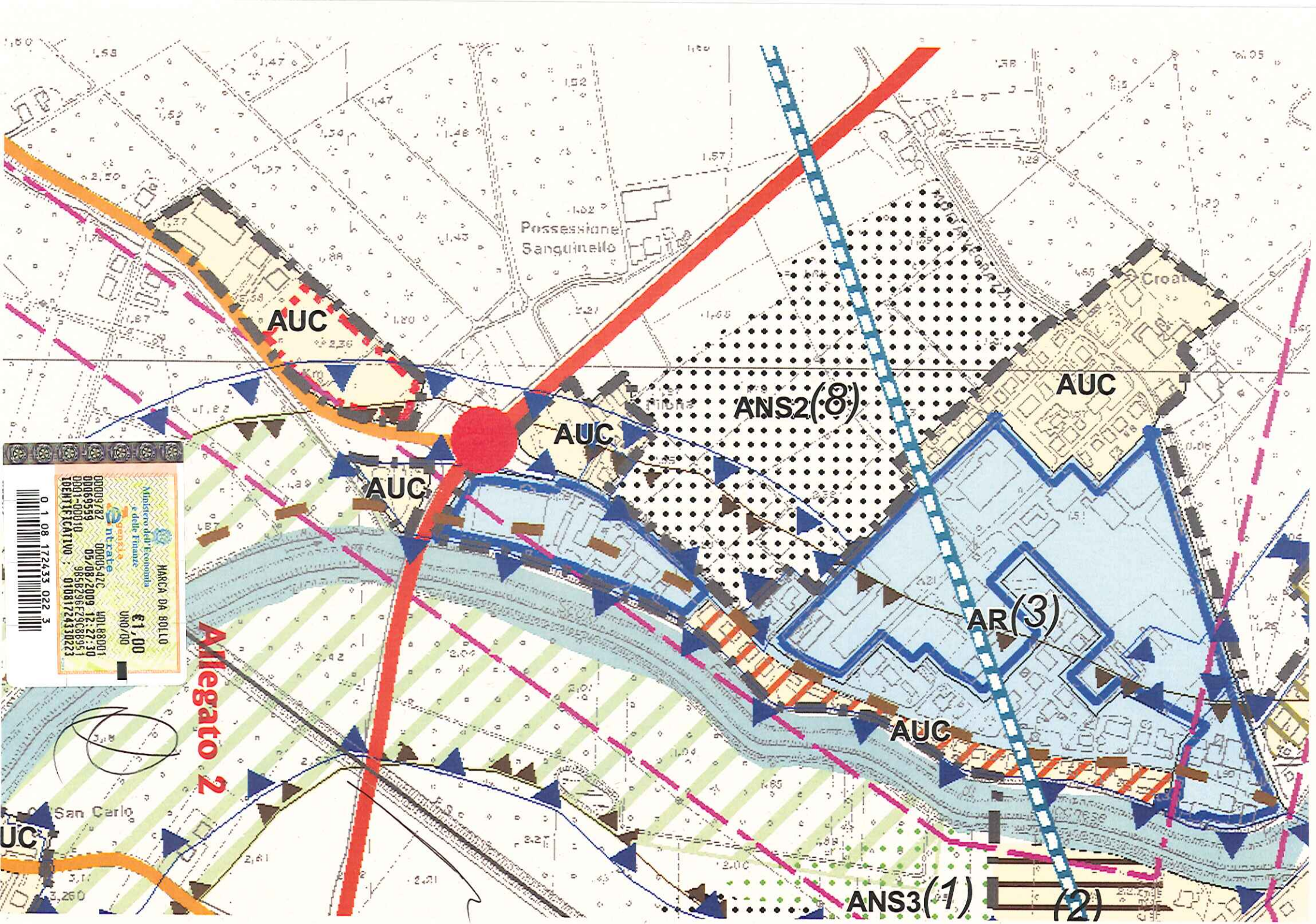
Ufficio Provinciale di FERRARA - Direttore: Dr. Gennaro CHIAINO

N=18900

E=2900

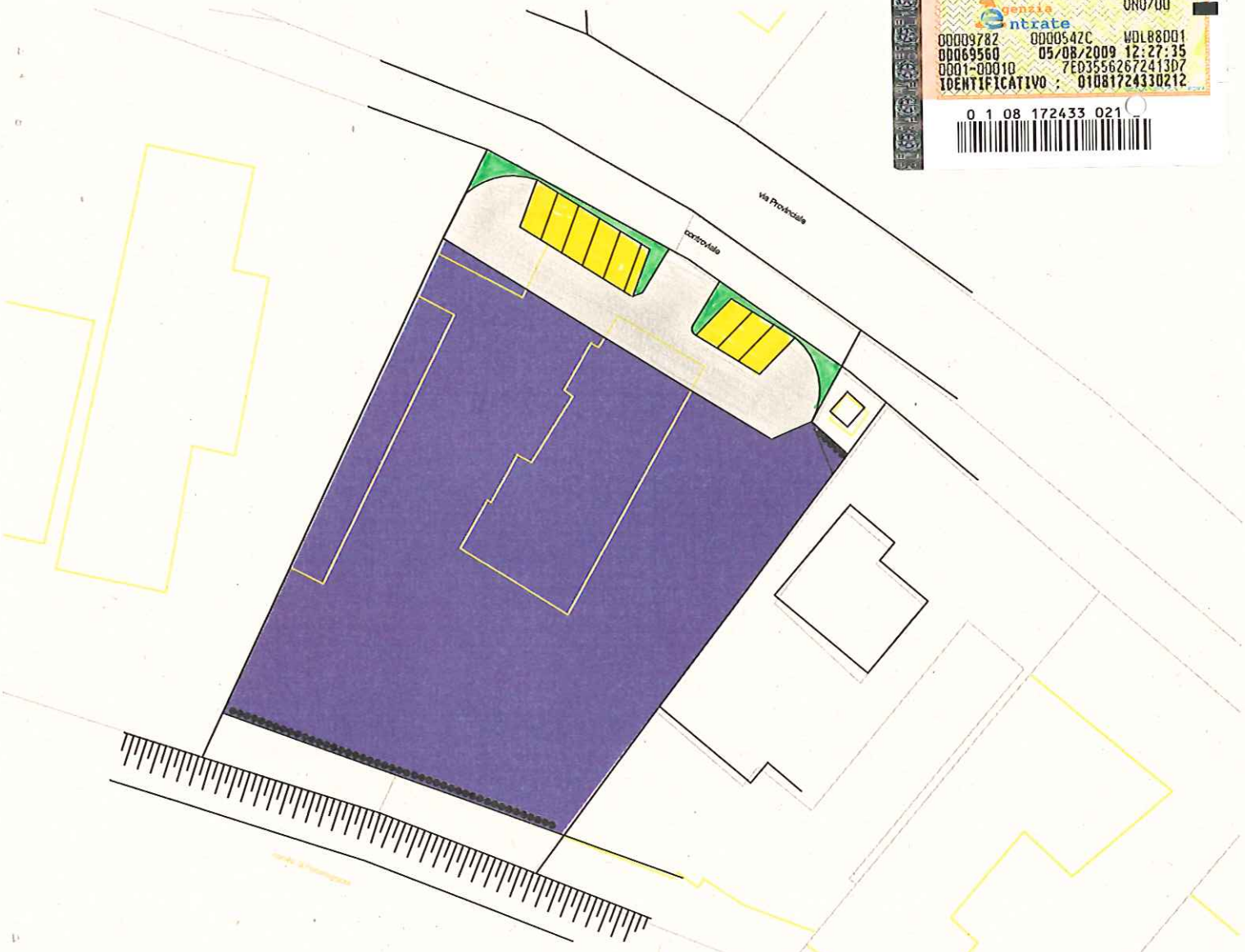
MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00009782 00005420 WDL88D01
00069558 05/08/2009 12:27:25
0001-00010 D83C052ED05A9E4E
IDENTIFICATIVO : 01081724330234
0 1 08 172433 023 4

Allegato 1


Possessione
Sanguinello
AUC
AUC
AUC
AUC
ANS2(8)
AR(3)
AUC
ANS3(1)
(2)
San Carlo
Allegato 2

PLANIMETRIA CON SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Allegato 3



SF_{PRO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)

P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto

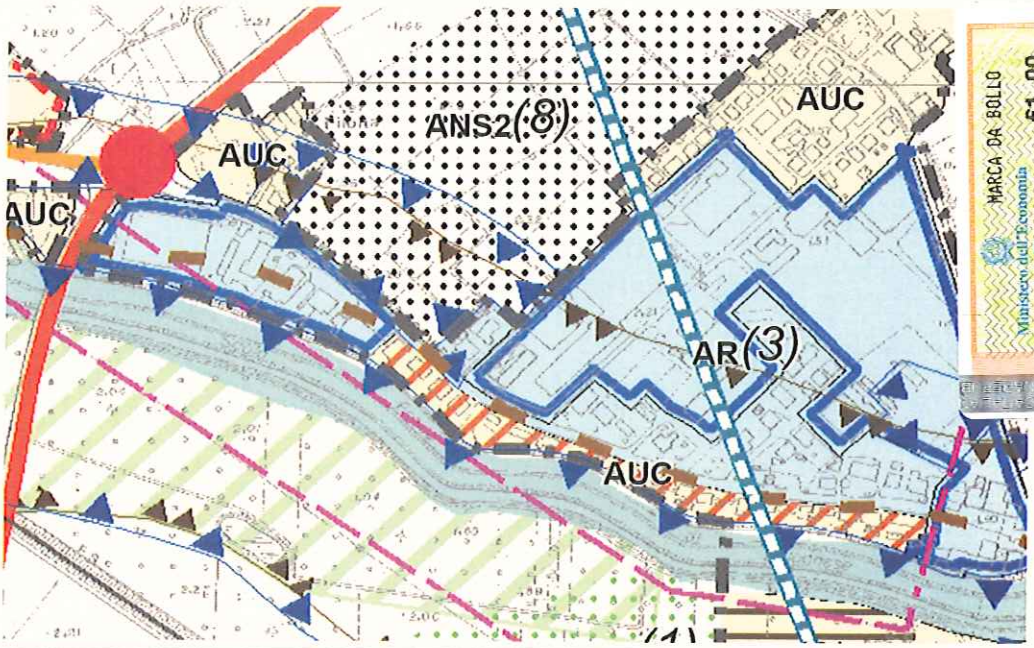
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.)
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali

STR - Superficie della viabilità di progetto (strade – marciapiedi)

NUOVO AMBITO DI INSEDIAMENTO AR-a (3)

Località: PORTOMAGGIORE

Allegato 4



Codice Ambito	Ubicazione	Località / Denominazione	Destinazione
AR-a (3)	Via Ferrara	Portomaggiore "AREA VIA FERRARA"	Mista (residenziale max 60% e artigianale)
Foglio	**Mappali**		
101	199 - 246 - 474		

Elenco ambiti prioritari collegati per la perequazione	----

Parametro urbanistico	Dati Progettuali minimi	Dati Progettuali PROPOSTA
ST_{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile (mq.)	85.765	85.765
SC_{MAX} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito (mq.)	30.018	30.018
UT_{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito (mq./mq.)	0,35	0,35
Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito a **destinazione residenziale** - max 60% (mq.)	18.011	18.011
ST_{PRO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	**2.625**	**2.625**
ST_{PER} - Superficie territoriale dell'area collegata per la perequazione dalla proposta d'intervento (mq.)		
$SC_{MAX\ PRO}$ - Capacità insediativa massima rapportata all'area oggetto d'intervento (mq.)	919	919
DE_{PRO} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq./mq.)	0,30	0,30
DE_{PER} - Diritto edificatorio acquisito mediante la perequazione (mq./mq.)	0,08	0,08
SC_{PRE} - Superficie complessiva preeesistente (mq.)		
SC_{PRO} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori riconosciuti all'area d'intervento (mq.)	**788**	788
Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa di progetto della porzione di ambito a **destinazione residenziale** - max 60% (mq.)	**551**	**551**
Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa di progetto della porzione di ambito a **destinazione non residenziale** (mq.)	**236**	**236**
SC_{PER} - Superficie complessiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori con perequazione (mq.)	-	-
SC_{DOT} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi per dotazioni territoriali (mq.)		
SC_{TOT} - Capacità insediativa totale di progetto = SC_{PRE} + SC_{PRO} + SC_{PER} + SC_{DOT} (mq.)	**788**	**788**
UF_{PRO} - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	0,38	0,38
SF_{PRO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	2.072	2.072
P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto (mq.) **	158	158
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.) **	354	354
STR - Superficie della viabilita' di progetto (mq.)	41	41
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = ST_{PRO} - (SF_{PRO} + P1+ U + STR) (mq.)	-	-
Totali aree da cedere	553	**553**

**Le dotazioni sono parametrate sulla destinazione principale residenziale e vanno integrate a conguaglio in proporzione alla SC destinata a residenziale (P1=20/100 mq di SC; U=45/100 mq di SC) ovvero commerciale (P1=40/100 mq di SC; U=60/100 mq di SC)

12.08.2008

865 38

COADIUTORE
(DANIELE CAVALLINI)

COMUNE DI PORTOMAGGIORE * PROVINCIA DI FERRARA

C.F. N. 00292080389 * REG. N. 996

SCRITTURA PRIVATA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE (POC)

L'anno **duemilanove** (2009) il giorno **tre** (03) del mese di **Agosto**, nella residenza municipale di Portomaggiore, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, sono comparsi:

da una parte:

Ing. LUISA CESARI, Dirigente del Settore Servizi al Territorio, Urbanistica e Ambiente, domiciliata per la carica presso la sede Municipale in Piazza Umberto I n. 5, (c.f. 00 292 080 389) la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE di PORTOMAGGIORE** - nel seguito del presente atto denominata come "*Comune*";

e dall'altra parte:

Soc. ELLEGI srl (C.F. n. 01640290381), avente sede a Tresigallo (FE) in via Del Lavoro cn.4, in persona del legale rappresentante in carica sig. LAMBERTINI LAURO, la quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quale proprietario degli immobili sotto

ELLEGI s.r.l.
Via del Lavoro, 4
44030 TRESIGALLO (FE)
Partita IVA 01640290381

descritti, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "*Proponente*";

Sig. **CALURA ANGELO** (cod. fisc. n. CLR NGL 73L12 G916G), nato a Portomaggiore il 12.07.1973 e residente a Portomaggiore, via Circonvallazione Ovest cn.9;

PREMESSO CHE

- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione comunale si articoli in *PSC* (Piano Strutturale Comunale), *POC* (Piano Operativo Comunale), *RUE* (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 89 del 29.08.2007, ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale sono individuati gli ambiti di espansione e gli ambiti di riqualificazione previsti in ciascuna località del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale;
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 65 del 29.09.2008, ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel quale vengono disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- nelle more dell'approvazione del PSC, l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la predisposizione e la formazione del Piano Operativo Comunale (POC), attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste

dall'art. 30, comma 10 della L.R. 20/2000, per identificare preventivamente sia gli ambiti su cui vi sia la disponibilità degli interessati ad intervenire, che le opere la cui attuazione è demandata all'inserimento nel POC dalla disciplina del PSC;

- con delibera di G.C. n. 12 del 12.02.2008 sono stati formulati gli indirizzi per l'indizione di un avviso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali concorrenti alla formazione del primo POC, e che con la stessa deliberazione ne è stato approvato lo schema.
- l'avviso di cui sopra è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Portomaggiore, indicando quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte di inserimento nel POC la data del 31.03.2008, termine successivamente prorogato al 21.04.2008 con delibera di G.C. n.36 del 31.03.2008;
- tale termine è da intendersi indicativo in considerazione del protrarsi dei tempi istruttori dei nuovi strumenti urbanistici (PSC e POC), e quindi non vincolante ai fini dell'accoglimento di eventuali proposte giunte fuori termine;
- a seguito di ciò sono pervenute n.9 proposte dei privati entro i termini e n. 6 oltre i termini stabiliti dall'avviso stesso;
- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 42

del 02.04.2009 ha ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi che concorrono all'attuazione del nuovo strumento urbanistico POC, al perfezionamento di accordi con soggetti privati come previsto dall'art.18 della L.R. 20/2000;

- l'art. 18 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. "*Accordi con i privati*" prevede:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, 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, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è pre-

ceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della Legge n. 241 del 1990";

- l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 43 del 09.04.2009 ha provveduto all'approvazione dello "*SCHEMA TIPO - Accordo di pianificazione, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 della L. n. 241/1990, nell'ambito della pianificazione operativa comunale (POC)*"
- con determina n. 531 del 03.08.2009 il dirigente del Settore Territorio, Urbanistica e Ambiente, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009, ha provveduto all'approvazione delle variazioni apportate allo schema tipo di cui al punto precedente, e dello schema del presente accordo.

PREMESSO ALTRESI' CHE

- il *Proponente* ha la disponibilità di un'area di terreno posta nel territorio del comune di Portomaggiore ed identificata al catasto terreni:
  - Fg.134. Mappali 368 parte - 88 parte - 9 - 101 parte -

102 parte - 100 parte (proprietà CESARI RAFFAELE),

- Fg.134. Mappali 196 parte - 68 parte - 155 parte - 154 parte - 153 parte - 152 parte - 51 parte - 223 - 224 (proprietà LUETTI CINZIA)

della consistenza catastale complessiva di mq. 54.004 come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;

- tali aree si presentano libere da opere, costruzioni od edifici, come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;
- in data 18.04.2008 prot. 7470 il *Proponente* ha inoltrato proposta di intervento, dimostrandosi intenzionato a trasformare urbanisticamente l'area disponibile destinandola ad uso residenziale, proposta che ha ottenuto parere tecnico-politico favorevole, giusta delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ;
- a seguito di specifici incontri con i rappresentanti del comune è stata concertata la soluzione progettuale meglio identificata nell'allegato cartografico n.3 e nella scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4;
- tutte le aree in parola sono ricomprese nell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(9), quale individuato dal PSC adottato e come risulta dall'estratto di PSC allegato n.2;
- l'area oggetto del presente accordo costituisce stralcio dell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(9), con su-

perficie territoriale pari a circa il 53% della superficie dell'intero ambito;

- è stata sollevata un'osservazioni da parte di privati (protocollo speciale n. 32) inerente l'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(9) in argomento, accolta favorevolmente nella seduta di Giunta Comunale del 17.04.2008;
- talune di queste aree risultano gravate da fasce di rispetto per la presenza di elettrodotti ad alta tensione, la cui precisa ubicazione è stata rilevata strumentalmente dal *Proponente*, mentre il dimensionamento della fascia è stato determinato da ENEL come da parere n. 0573233 del 17.11.2008;

Dato atto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale potenziare significativamente le strutture sportive a servizio della comunità collocate nella zona del campo sportivo di via Parolia, come evincibile dalla documentazione del PSC adottato, che riprende un'esigenza emersa dal confronto con le associazioni di categoria e con i cittadini.

Sottolineato che la proposta di intervento in argomento consente non solo di fornire un'adeguata risposta alle esigenze di cui sopra, ma riveste aspetti di rilevante interesse per la collettività comunale, in quanto la cessione delle aree in applicazione della perequazione urbanistica, avverrebbe con capitali privati in tempi celeri, evitando di dover ricorrere a onerose ed estenuanti procedure di esproprio.

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "*rilevante interesse per la comunità locale*" richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

Dato atto che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi dei diritti edificatori, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione del POC, la cui approvazione conformerà la potenzialità edificatoria dell'area oggetto della proposta.

Dato atto altresì che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, e che la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle aree con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul *Proponente*).

Ritenuto pertanto accoglibile la proposta avanzata giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica, che migliora il patrimonio immobiliare comunale, e più in generale consente un miglioramento delle qualità della vita della cittadinanza.

TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area, anche sulla base delle richieste avanzate dalla proprietà, fra *Proponente* e Comune si conviene quanto segue:

Art. 1

Premesse ed allegati

Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo e costituiscono patto.

Art. 2

Assunzione degli obblighi

Il *Proponente* ed il *Comune* assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

Il presente accordo diviene per il *Proponente* immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'efficacia dell'accordo nei confronti del *Comune* è subordinata all'approvazione del POC al quale accede.

All'atto del primo trasferimento, ad opera del *Proponente*, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in

questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del *Proponente* relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal *Proponente* al *Comune* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 3

Oggetto

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in intesa con il *Proponente*, il quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.

Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo al primo approvando POC utile, il quale ne recepirà i contenuti.

Gli obblighi di cui al successivo art. 5 costituiscono obbli-

gazioni assunte volontariamente dal *Proponente* e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art.27 della L.R. 31/2002.

Art. 4

Trasformazione urbanistica

Il *Comune* si impegna ad inserire l'area oggetto della proposta in argomento nel primo POC utile in tal senso, individuando un lotto perimetrato come da planimetria allegata al n.3, la cui effettiva superficie territoriale (ST) risulterà dal frazionamento catastale effettuato a cura e spese del *Proponente* dopo la sottoscrizione del presente accordo.

In applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art.4.6 del PSC, il *Comune* riconoscerà alle aree oggetto del presente accordo dei diritti edificatori di perequazione pari a:

ANS2(9) 0,20 mq./mq. per le aree non soggette a vincoli

ANS2(9) 0,08 mq./mq. per le aree soggette a vincoli

ANS3(5) 0,12 mq./mq.

Tali diritti edificatori saranno utilizzabili, secondo le modalità previste dal POC, nel quadro dell'attuazione dello stralcio in argomento dell'ambito prevalentemente residenziale ANS2(9), a cui viene così attribuita una capacità edificatoria complessiva di **mq. 12.410 di SC.** come definita dalle norme dell'adottato RUE, pari a circa il 47% della SC_{MAX} ammissibile per l'intero ambito ANS2(9) (vedi scheda planivolumetrica a

cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4).

Il nuovo lotto sarà da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo lo schema di assetto urbanistico rappresentato nella planimetria allegata al n.3. Il PUA dovrà ricavare le necessarie dotazioni territoriali (ex standard urbanistici) all'interno del lotto edificabile come perimetrato, le quali saranno realizzate dal *Proponente* o chi per esso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1. La quantificazione delle dotazioni territoriali è desumibile dalla scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4.

Il *Comune* si impegna a dare al PUA valenza di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire potranno essere rilasciate senza la necessità di pronunce deliberative.

Il *Comune* si riserva la facoltà di apporre, in fase di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), se necessario e con potere discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale, eventuali modifiche allo schema di assetto urbanistico al fine di ottimizzare la proposta progettuale.

Il PUA non potrà essere presentato od approvato in caso di i-

nadempimento da parte del *Proponente* di un qualsiasi obbligo che questo avesse nei confronti del *Comune*.

Nella convenzione urbanistica facente parte del PUA saranno trasfusi gli obblighi scaturenti dal presente accordo di pianificazione.

Art. 5

Cessione all'Amministrazione Comunale di un'area

Il *Proponente* si impegna a cedere al *Comune* l'area individuata dal PSC adottato quale ambito ANS3(5), posta nel territorio del comune di Portomaggiore ed identificata al catasto terreni al Fg. 103 Mappali 250 e 252, della superficie catastale di mq. 17.800, come risulta dalla planimetria catastale allegato n.5.

Tale ambito dovrà essere ceduto dal *Proponente* gratuitamente al *Comune* entro e non oltre il 30 settembre 2010, o comunque prima dell'approvazione del PUA di cui all'art.6, con trasferimento diretto dall'attuale proprietà sig. CALURA ANGELO.

Il *Proponente* riconosce fin da subito ogni piena libertà e facoltà del *Comune* di utilizzo dell'area da cedersi.

Tutte le spese derivanti dalla cessione in parola, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle fiscali, tecniche, notarili e di frazionamento, dovranno essere sopportate dal *Proponente*.

Art. 6

Termine entro cui presentare il PUA

Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* il PUA relativo all'intervento in parola, entro il termine massimo di 5 anni dall'approvazione del POC stesso a cui il presente accordo acceda.

Decorso inutilmente il termine di cui sopra, il *Proponente* perderà i diritti edificatori assegnati dal POC stesso, senza che alcun risarcimento, indennizzo o altro possa essere richiesto al *Comune*.

E' facoltà del *Proponente* presentare il PUA già a seguito dell'adozione del POC, in considerazione che ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 lo stesso non può assumere valenza di PUA.

Il *Comune* si riserva la facoltà di effettuare un monitoraggio a due anni dall'approvazione del POC onde valutare lo stato di attuazione dello stesso, ricontattando i *Promotori* che non avessero ancora presentato il PUA.

A seguito di tale monitoraggio, per mutate intenzioni o sopravvenute difficoltà del *Proponente*, potrà essere approntata una variante al POC che cassi eventualmente l'area, previa liberatoria dello stesso *Proponente*.

Art. 7

Garanzie

A garanzia della cessione dell'area di cui all'art.5, concorrerà alla firma del presente accordo l'attuale proprietà nella figura del signor CALURA ANGELO, nato a Portomaggiore il

12.07.1973 (C.F. n. CLRNGL73L12G916G).

Art. 8

Condizioni di efficacia del presente accordo

Il *Comune* si impegna ad adottare il presente accordo allegandolo al primo strumento urbanistico utile in tal senso, in particolare al primo POC da adottarsi entro l'anno 2009.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di adozione del POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo di pianificazione, previa intesa con il *Proponente*, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art.18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà.

La sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, in quanto la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle aree di cui all'art. 5 con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul *Proponente*).

Art. 9

Inadempienze della parte privata; sanzioni; conseguenze.

Recesso da parte del Comune per ragioni di pubblica utilità

Qualora il *Proponente* risulti inadempiente agli obblighi assunti con il presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il *Comune*, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dal presente accordo in caso di grave inadempienza delle parti private in ordine agli obblighi assunti con il presente accordo.

Il *Comune* potrà altresì recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 10

Spese

Saranno a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree o immobili.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integra-

zioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie.

Il *Proponente* potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 11

Adempimenti fiscali

Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 12

Allegati

Sono allegati al presente accordo:

1. planimetria catastale aggiornata dell'ANS2(9)
2. estratto del PSC
3. planimetria con schema di assetto urbanistico
4. scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico comunale
5. planimetria catastale aggiornata dell'ANS3(5)

Art. 13

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 integrazione, 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, nonchè le leggi urbanistiche vigenti.

Art. 14

Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il *Comune* e il *Proponente* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il *Comune* e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 15

Norme finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi in premessa.

Resta facoltà del *Proponente* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- le superfici territoriali indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il *Proponente* dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC;
- solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il *Comune*;
- il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti.

Per il Comune di Portomaggiore

Il Dirigente del Settore TUA

Ing. Luisa Cesari

Il Proponente

Soc. ELLEGI srl

Calura Angelo

ELLEGI s.r.l.
Via [illegible] Lavoro, 4
440[illegible] TI SANT'ALLO (FE)
Partita IVA: 01640290381

Registrato a Portomaggiore il 12 AGO. 2009
al n. 861 serie 3ª

L'ADDETTO
(Marchi Francesco)

Ufficio Provinciale di FERRARA – Direttore: Dr. Gennaro CHIAINO

r Visura

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00017971 00007E03 WDDZUD01
00003994 31/07/2009 16:36:15
0001-00010 A3F389A8562F0F56
IDENTIFICATIVO ; 01081326847475
0 1 08 132684 747 5

25-Mag-2009 11:53
Prot. n. 637260/2009

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: PORTOMAGGIORE
Foglio: 134

Particella: 51

N=17200

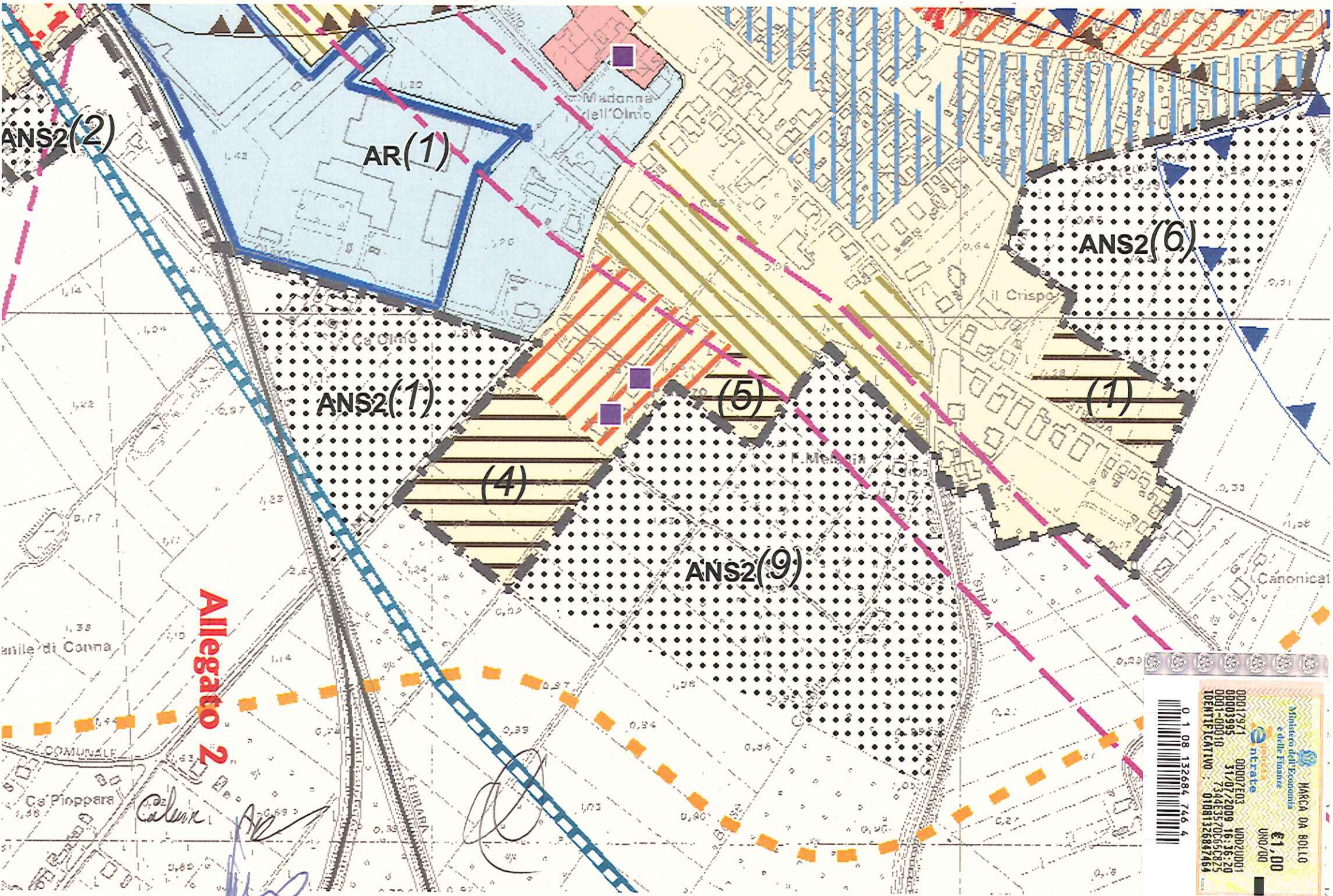
E=4300

Via Portoni Bandiscolo

Via Crocetta

Palazzo

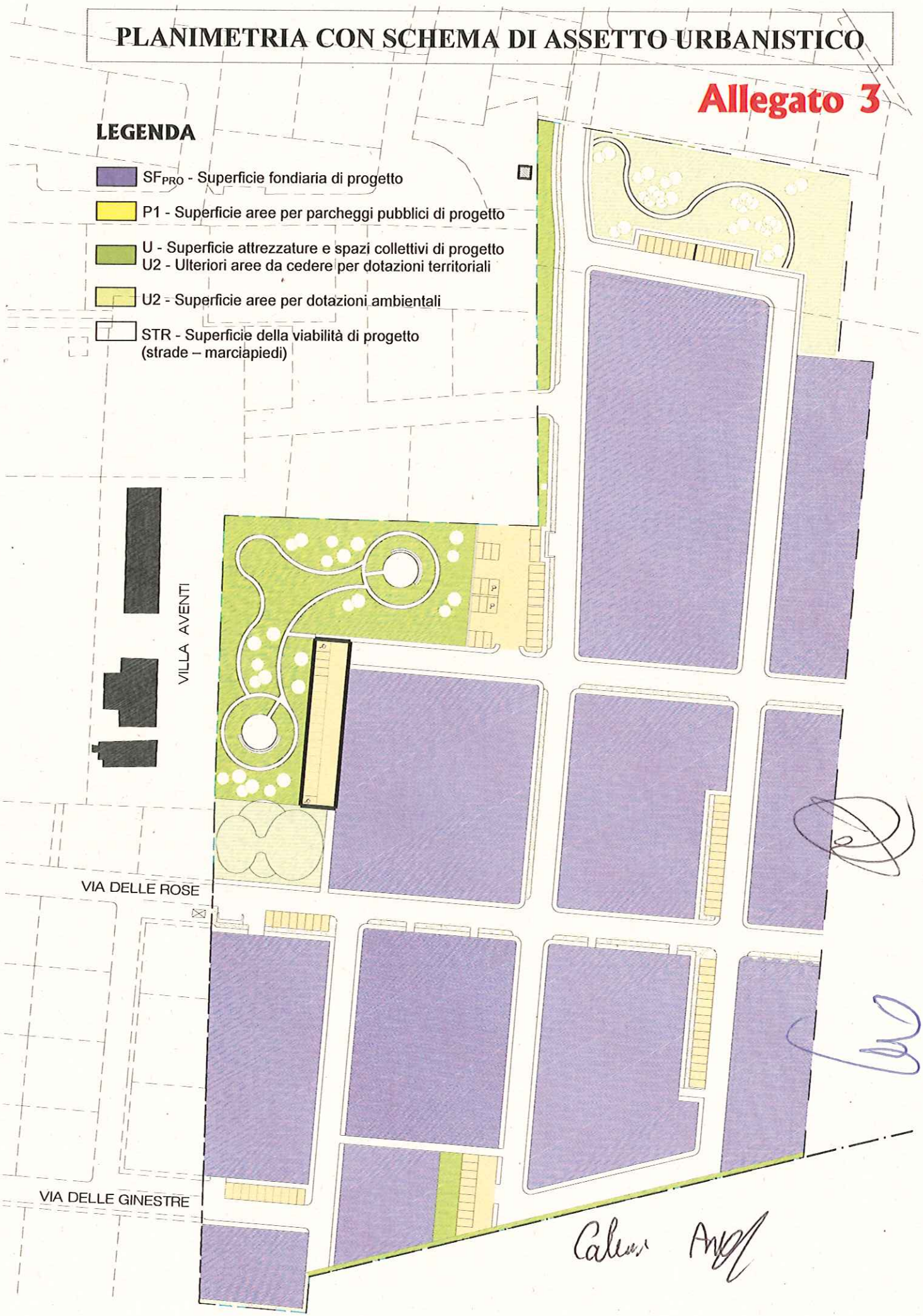
Allegato 1



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Entrate
€1,00
UNO/00
0D017971 0D007E03 W0Z7UD01
0D003995 31/07/2009 16:36:20
0001-00010 7344E370C65C825
IDENTIFICATIVO: 01081326847464

PLANIMETRIA CON SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Allegato 3

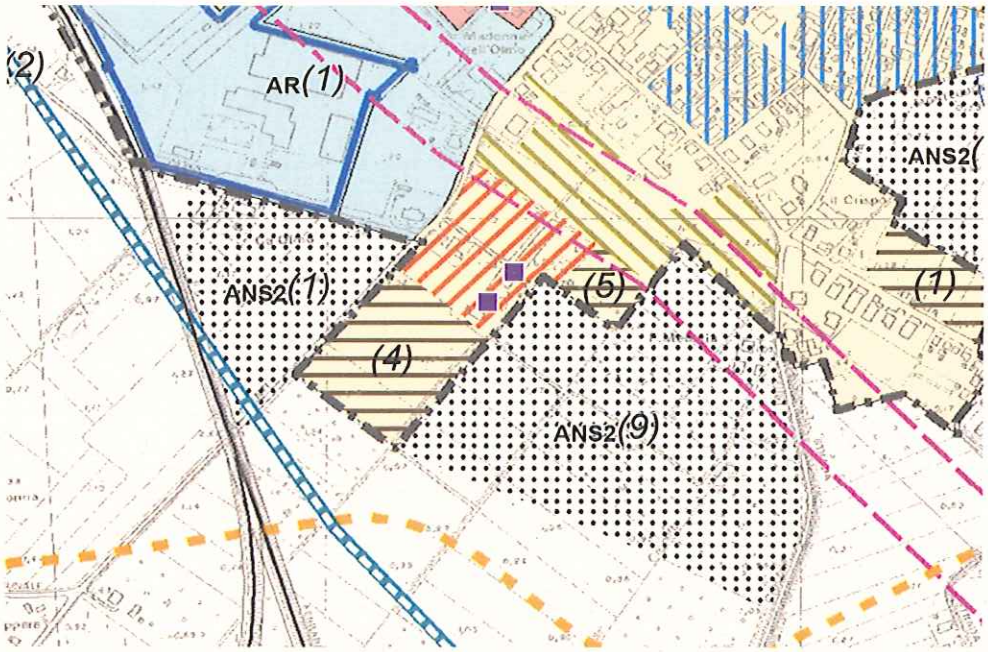


MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€1,00
UNO/00
00017971 00007E03 W0D20001
00003996 31/07/2009 16:36:24
0001-00010 57FED6437ED0062D
IDENTIFICATIVO : 01081326847452
0 1 08 132684 745 2

NUOVO AMBITO DI INSEDIAMENTO ANS2 (9)

Località: PORTOMAGGIORE

Allegato 4

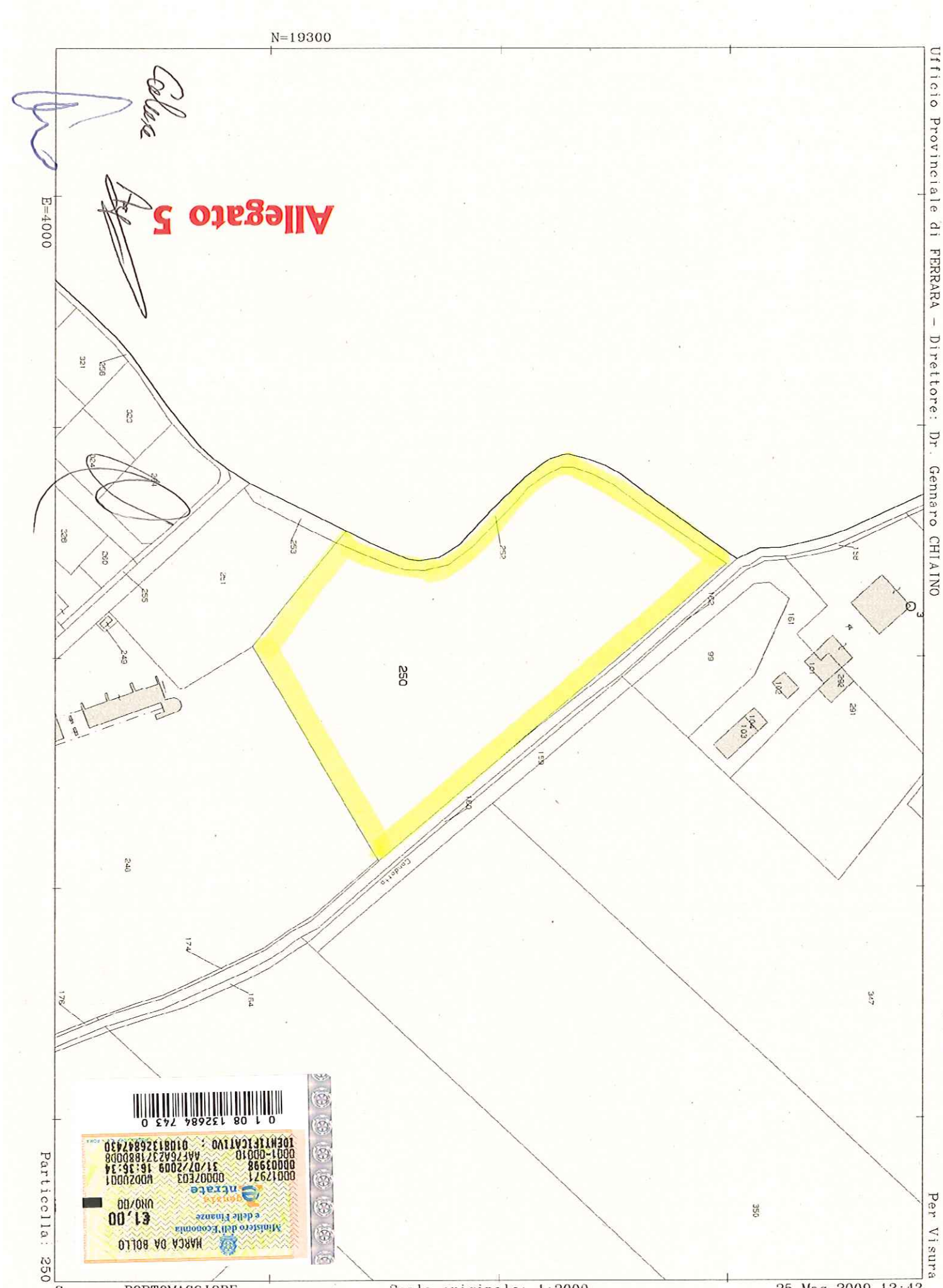


Codice Ambito	Ubicazione	Località / Denominazione	Destinazione
ANS2 (9)	Via Aventi	Portomaggiore "AVENTI"	Prevalentemente residenziale
Foglio	**Mappali**		
134	368 parte - 88 parte – 9 – 101 parte – 102 parte – 100 parte – 196 parte – 68 parte – 155 parte – 154 parte – 153 parte – 152 parte – 51 parte – 223 – 224		

Ambiti collegati per la perequazione	ANS3 (5)

Parametro urbanistico	Dati Progettuali minimi	Dati Progettuali PROPOSTA	
ST_{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile (mq.)	98.820	98.820	
SC_{MAX} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito (mq.)	26.239	26.239	
ST - Porzione della Superficie territoriale non ricadente in vincolo (mq.)	**92.370**	**92.370**	corretto con dati ENEL
ST_{VINC} - Porzione della Superficie territoriale soggetta a vincolo (mq.)	6.450	6.450	
UT_{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito (mq./mq.)	0,27	0,27	
ST_{PRO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	**49.617**	**49.617**	TOTALI 53.004 mq.
$ST_{PRO\text{-}VINC}$ - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento ricadente in vincolo (mq.)	**4.387**	**4.387**	
ST_{PER} - Superficie territoriale dell'area collegata per la perequazione dalla proposta d'intervento (mq.)	**17.800**	**17.800**	ANS3(5)
$SC_{MAX\ PRO}$ - Capacità insediativa massima rapportata all'area oggetto d'intervento (mq.)	13.120	13.120	pari al 50% della SC_{MAX}
DE_{PRO} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq./mq.)	**0,20**	**0,20**	
DE_{VINC} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili soggette a vincolo (mq./mq.)	**0,08**	**0,08**	
DE_{PER} - Diritto edificatorio acquisito mediante la perequazione (mq./mq.)	**0,12**	**0,12**	non vincolato DE 0,12÷0,20
SC_{PRE} - Superficie complessiva preeesistente (mq.)			
SC_{PRO} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori riconosciuti all'area d'intervento (mq.)	9.923	9.923	
$SC_{PRO\text{-}VINC}$ - SC derivante dai DE riconosciuti alla proprietà dell'area edificabile vincolata d'intervento (mq.)	351	351	
SC_{PER} - Superficie complessiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori con perequazione (mq.)	2.136	2.136	
SC_{DOT} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi per dotazioni territoriali (mq.)			
SC_{TOT} - Capacità insediativa totale di progetto = $SC_{PRE} + SC_{PRO} + SC_{PRO\text{-}VINC} + SC_{PER} + SC_{DOT}$ (mq.)	12.410	12.410	
UF_{PRO} - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	0,42	0,42	Consentito PSC - Punto 5.5.9 alinea 4°
SF_{PRO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	29.548	29.505	
P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto (mq.) **	2.482	**3.391**	
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.) **	5.585	**5.585**	
STR - Superficie della viabilita' di progetto (mq.)	9.923	**12.253**	
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = $ST_{PRO} - (SF_{PRO} + P1 + U + STR)$ (mq.)	6.465	**3.270**	dotazioni ambientali
Totali aree da cedere	24.456	**24.499**	

**Le dotazioni sono parametrate sulla destinazione principale residenziale e vanno integrate a conguaglio in proporzione alla SC destinata a residenziale (P1=20/100 mq di SC; U=45/100 mq di SC) ovvero commerciale (P1=40/100 mq di SC; U=60/100 mq di SC)


N=19300
E=4000
Allegato 5
Ufficio Provinciale di FERRARA – Direttore: Dr. Gennaro CHIAINO
Per Visura
Particella: 250
250
253
252
255
249
260
261
258
161
99
102
104
103
101
292
291
159
160
240
174
164
176
347
350
Condotto
MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Comune: PORTOMAGGIORE
Foglio: 103
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
25-Mag-2009 12:43
Prot. n. 669907/2009

COMUNE DI PORTOMAGGIORE * PROVINCIA DI FERRARA

C.F. N. 00292080389 * REG. N. 1001

SCRITTURA PRIVATA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART.11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE (POC)

L'anno **duemilanove** (2009) il giorno **dieci** (10) del mese di **Agosto**, nella residenza municipale di Portomaggiore, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, sono comparsi:

da una parte:

Ing. LUISA CESARI, Dirigente del Settore Servizi al Territorio, Urbanistica e Ambiente, domiciliata per la carica presso la sede Municipale in Piazza Umberto I n. 5, (c.f. 00 292 080 389) la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE di PORTOMAGGIORE** - nel seguito del presente atto denominata come "*Comune*"

e dall'altra parte:

Sig. **BRUNI VILIAM** (cod. fisc. n. BRNVLM29A08G916V), nato a Portomaggiore il 08.01.1929 e residente a Portomaggiore, via Olmo cn.8 il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quale proprietario degli immobili sotto descritti, d'ora in poi indicata per brevità con

l'espressione "*Proponente*";

PREMESSO CHE

- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione comunale si articoli in *PSC* (Piano Strutturale Comunale), *POC* (Piano Operativo Comunale), *RUE* (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 89 del 29.08.2007, ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale sono individuati gli ambiti di espansione e gli ambiti di riqualificazione previsti in ciascuna località del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale;
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 65 del 29.09.2008, ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel quale vengono disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- nelle more dell'approvazione del PSC, l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la predisposizione e la formazione del Piano Operativo Comunale (POC), attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste dall'art. 30, comma 10 della L.R. 20/2000, per identificare preventivamente sia gli ambiti su cui vi sia la disponibilità degli interessati ad intervenire, che le opere la cui attuazione è demandata all'inserimento nel POC dalla disciplina del PSC;
- con delibera di G.C. n. 12 del 12.02.2008 sono stati formulati

gli indirizzi per l'indizione di un avviso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali concorrenti alla formazione del primo POC, e che con la stessa deliberazione ne è stato approvato lo schema.

- l'avviso di cui sopra è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Portomaggiore, indicando quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte di inserimento nel POC la data del 31.03.2008, termine successivamente prorogato al 21.04.2008 con delibera di G.C. n.36 del 31.03.2008;
- tale termine è da intendersi indicativo in considerazione del protrarsi dei tempi istruttori dei nuovi strumenti urbanistici (PSC e POC), e quindi non vincolante ai fini dell'accoglimento di eventuali proposte giunte fuori termine;
- a seguito di ciò sono pervenute n.9 proposte dei privati entro i termini e n. 6 oltre i termini stabiliti dall'avviso stesso;
- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ha ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi che concorrono all'attuazione del nuovo strumento urbanistico POC, al perfezionamento di accordi con soggetti privati come previsto dall'art.18 della L.R. 20/2000;
- l'art. 18 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. "*Accordi con i privati*" prevede:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità ammini-

strativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 del-

l'art.11 della Legge n. 241 del 1990";

- l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 43 del 09.04.2009 ha provveduto all'approvazione dello "*SCHEMA TIPO - Accordo di pianificazione, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 della L. n. 241/1990, nell'ambito della pianificazione operativa comunale (POC)*"
- con determina n. 531 del 03.08.2009 il dirigente del Settore Territorio, Urbanistica e Ambiente, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009, ha provveduto all'approvazione delle variazioni apportate allo schema tipo di cui al punto precedente, e dello schema del presente accordo.

PREMESSO ALTRESI' CHE

- il *Proponente* risulta proprietario di un'area di terreno posta nel territorio del comune di Portomaggiore ed identificata al catasto terreni al Fg. 134 Mappali 266-267-312 parte-314, della consistenza catastale complessiva di mq. 29.065 come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;
- tali aree si presentano libere da opere, costruzioni od edifici, come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;
- in data 01.04.2008 prot. 6231 il *Proponente* ha inoltrato proposta di intervento, integrata in data 06.03.2009 prot.4178, dimostrandosi intenzionato a trasformare urbanisticamente l'area di proprietà destinandola ad uso residenziale, proposta che ha ottenuto parere tecnico-politico favorevole, giusta de-

libera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ;

- a seguito di specifici incontri con i rappresentanti del comune è stata concertata la soluzione progettuale meglio identificata nell'allegato cartografico n.3 e nella scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4;
- tutte le aree in parola sono ricomprese nell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(1), quale individuato dal PSC adottato e come risulta dall'estratto di PSC allegato n.2;
- l'area oggetto del presente accordo costituisce stralcio dell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(1), con superficie territoriale pari circa il 78% della superficie dell'intero ambito;
- non sono state sollevate né osservazioni da parte di privati, né riserve da parte della Provincia di Ferrara, inerenti l'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(1) in argomento;

Dato atto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale potenziare significativamente il collegamento viario di via Aventi verso il centro e rispetto a via Olmo, come evincibile dalla documentazione del PSC adottato, che riprende un'esigenza emersa dal confronto con le associazioni di categoria e con i cittadini.

Sottolineato che la proposta di intervento in argomento consente non solo di fornire un'adeguata risposta alle esigenze di cui sopra, ma riveste aspetti di rilevante interesse per la collettività comunale, in quanto la realizzazione e cessione delle opere in applicazione della perequazione urbanistica, avverrebbe

con capitali privati in tempi celeri, evitando di dover ricorrere a onerose ed estenuanti procedure di esproprio.

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "*rilevante interesse per la comunità locale*" richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

Dato atto che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi dei diritti edificatori, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione del POC, la cui approvazione conformerà la potenzialità edificatoria dell'area oggetto della proposta.

Dato atto altresì che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, e che la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle aree e delle opere con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul *Proponente*).

Ritenuto pertanto accoglibile la proposta avanzata giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica, che migliora il patrimonio immobiliare comunale, e più in generale consente un miglioramento delle qualità della vita della cittadinanza.

TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area, anche sulla base delle richieste avanzate dalla proprietà, fra *Proponente* e Comune si conviene quanto segue:

Art. 1 - Premesse ed allegati

Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo e costituiscono patto.

Art. 2 - Assunzione degli obblighi

Il *Proponente* ed il *Comune* assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

Il presente accordo diviene per il *Proponente* immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'efficacia dell'accordo nei confronti del *Comune* è subordinata all'approvazione del POC al quale accede.

All'atto del primo trasferimento, ad opera del *Proponente*, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la

parte adempiente.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del *Proponente* relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal *Proponente* al *Comune* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 3 - Oggetto

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in intesa con il *Proponente*, il quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.

Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo al primo approvando POC utile, il quale ne recepirà i contenuti.

Gli obblighi di cui al successivo art. 5 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal *Proponente* e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art.27 della L.R. 31/2002.

Art. 4 - Trasformazione urbanistica

Il *Comune* si impegna ad inserire l'area oggetto della proposta in argomento nel primo POC utile in tal senso, individuando un lotto perimetrato come da planimetria allegata al n.3, la cui effettiva superficie territoriale (ST) risulterà dal frazionamento catastale effettuato a cura e spese del *Proponente* dopo la sottoscrizione del presente accordo.

In applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art.4.6 del PSC, il *Comune* riconoscerà alle aree oggetto del presente accordo dei diritti edificatori di perequazione pari a:

ANS2(1) 0,25 mq./mq. per le aree non soggette a vincoli

Tali diritti edificatori saranno utilizzabili, secondo le modalità previste dal POC, nel quadro dell'attuazione dell'ambito prevalentemente residenziale ANS2(1), a cui viene così attribuita una capacità edificatoria complessiva di **mq. 7.266 di SC.**, come definita dalle norme dell'adottato RUE (vedi scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4).

Il nuovo lotto sarà da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo lo schema di assetto urbanistico rappresentato nella planimetria allegata al n.3. Il PUA dovrà ricavare le necessarie dotazioni territoriali (ex standard urbanistici) all'interno del lotto edificabile come perimetrato, le quali saranno realizzate dal *Proponente* o chi per esso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1. La quantificazione delle

dotazioni territoriali è desumibile dalla scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4.

Il *Comune* si impegna a dare al PUA valenza di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire potranno essere rilasciate senza la necessità di pronunce deliberative.

Il *Comune* si riserva la facoltà di apporre, in fase di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), se necessario e con potere discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale, eventuali modifiche allo schema di assetto urbanistico al fine di ottimizzare la proposta progettuale.

Il PUA non potrà essere presentato od approvato in caso di inadempimento da parte del *Proponente* di un qualsiasi obbligo che questo avesse nei confronti del *Comune*.

Nella convenzione urbanistica facente parte del PUA saranno trasfusi gli obblighi scaturenti dal presente accordo di pianificazione.

Il *Comune* si impegna altresì a regolarizzare l'esproprio del mappale 267 del fg. 134, derivante dagli interventi di manutenzione ed adeguamento della viabilità di via C. Aventi, ritenendo compensato l'indennizzo dovuto pari ad Euro 1.917,65 (millenove-

centodiciasette/65) con scomputo parziale della cauzione di cui all'art.7, in quanto lo stesso mappale viene ricompreso nella soluzione progettuale dell'ambito ANS2(1) oggetto del presente accordo, e demandando la definizione delle proprietà in fase di frazionamento e relativa cessione delle aree ad ultimazione dei lavori in argomento.

Art. 5 - Cessione all'Amministrazione Comunale di un'opera infrastrutturale

Il *Proponente* si impegna alla realizzazione e alla cessione gratuita della quota parte di spettanza del collegamento viario che congiunge via Olmo con via C. Aventi e della relativa rotonda su via Aventi, completa di illuminazione, segnaletica, verde e arredo interno, secondo lo schema di assetto urbanistico allegato al n.3. Le caratteristiche dimensionali e le tipologie costruttive verranno definite in sede di redazione del PUA, di concerto con l'Ufficio Progettazione del *Comune*.

La localizzazione del collegamento viario trova luogo sull'area di proprietà mentre la rotonda insiste parte su sede stradale e parte su area di proprietà del *Proponente*, ed è assoggettata alle procedure di approvazione del PUA.

Tale opera potrà essere realizzata contestualmente alle opere di urbanizzazione dell'ambito ANS2(1) in argomento, ma comunque entro i 5 (cinque) anni di validità del POC, e di seguito ceduta al *Comune*.

La mancata realizzazione entro tale termine consentirà al *Comune*

l'escussione della cauzione presentata ai sensi dell'art. 7, salva in ogni caso ogni altra azione per la tutela dei danni eventualmente sofferti.

Il *Proponente* risponderà nei confronti del *Comune* per evizione e vizi delle opere ai sensi degli artt. 1483, 1490, 1494 nonché ove applicabile dell'art. 1669 del Codice Civile. Il *Comune* potrà avvalersi di ogni garanzia che sia stata rilasciata al *Proponente* od ai suoi esecutori, da parte di ogni fornitore di servizi, opere o forniture.

In caso di inadempimento o ritardo di ognuno degli obblighi risultanti dal presente articolo, il *Comune* potrà legittimamente sospendere o revocare strumenti urbanistici attuativi o permessi di costruire eventualmente già rilasciati, chiedendo l'eventuale sospensione dei lavori, oppure già presentati e in fase di approvazione e/o rilascio.

Saranno a carico del *Proponente* tutte le certificazioni, abilitazioni ed autorizzazioni comunque denominate richieste dalla normativa vigente o dalle corrette regole di esecuzione, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le certificazioni impiantistiche, l'accatastamento della struttura e il collaudo statico.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese derivanti dall'eventuale cessione al *Comune* dell'opera, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle fiscali, tecniche e notarili.

Art. 6 - Termine entro cui presentare il PUA

Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* il PUA relativo all'intervento in parola, entro il termine massimo di 5 anni dall'approvazione del POC stesso a cui il presente accordo acceda.

Decorso inutilmente il termine di cui sopra, il *Proponente* perderà i diritti edificatori assegnati dal POC stesso, senza che alcun risarcimento, indennizzo o altro possa essere richiesto al *Comune*.

E' facoltà del *Proponente* presentare il PUA già a seguito dell'adozione del POC, in considerazione che ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 lo stesso non può assumere valenza di PUA.

Il *Comune* si riserva la facoltà di effettuare un monitoraggio a due anni dall'approvazione del POC onde valutare lo stato di attuazione dello stesso, ricontattando i *Promotori* che non avessero ancora presentato il PUA.

A seguito di tale monitoraggio, per mutate intenzioni o sopravvenute difficoltà del *Proponente*, potrà essere approntata una variante al POC che cassi eventualmente l'area, previa liberatoria dello stesso *Proponente*.

Art. 7 - Garanzie

Contestualmente alla stipula del presente accordo viene presentata dal *Proponente* una cauzione pari ad **Euro 13.081,35** (tredicimilaottantuno/35), calcolata in ragione del valore

dell'importo delle opere da realizzare quantificato in Euro 15.000 (quindicimila) decurtato dell'indennizzo dovuto di Euro 1.917,65 (millenovecentodiciasette/65) per l'esproprio del mappale 267 del fg. 134, di cui agli interventi di manutenzione ed adeguamento della viabilità di via C. Aventi, (quietanza n. 556 del 10.08.2009).

L'importo della cauzione è da intendersi meramente indicativo ai soli fini della garanzia, in quanto valutato quantitativamente in assenza di progettazione esecutiva dell'opera.

Il Proponente si impegna alla realizzazione dell'opera anche se il costo della stessa in corso d'opera risultasse superiore alla cauzione versata.

Il *Comune* potrà escutere l'intero importo, ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 1382 del Codice Civile, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore, in caso di inadempimento, ritardo o non corretto adempimento del *Proponente* di anche solo uno degli obblighi nascenti dal presente accordo.

La cauzione verrà automaticamente svincolata una volta cedute le opere di cui all'art. 5, ed ove sia stata costituita mediante versamento diretto alla tesoreria comunale, questa verrà restituita.

La garanzia fideussoria bancaria o assicurativa dovrà prevedere:

- il pagamento entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del *Comune* dell'importo da quest'ultimo indicato;
- la rinuncia del beneficio della preventiva escussione del de-

bitore principale ex art. 1944 del Codice Civile;

- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;
- l'indicazione che è posta a garanzia di ogni obbligo nascente dal presente accordo urbanistico;
- l'indicazione che si intende presentata per tutto il periodo di validità del POC ed in ogni caso finché non sarà svincolata formalmente dal *Comune*.

Art. 8 - Condizioni di efficacia del presente accordo

Il *Comune* si impegna ad adottare il presente accordo allegandolo al primo strumento urbanistico utile in tal senso, in particolare al primo POC da adottarsi entro l'anno 2009.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di adozione del POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo di pianificazione, previa intesa con il *Proponente*, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art.18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà.

La sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, in quanto la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle opere di cui all'art. 5 con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul *Proponente*).

Art. 9 - Inadempienze della parte privata; sanzioni; conseguenze. Recesso da parte del Comune per ragioni di pubblica utilità

Qualora il *Proponente* risulti inadempiente agli obblighi assunti con il presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il *Comune*, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dal presente accordo in caso di grave inadempienza delle parti private in ordine agli obblighi assunti con il presente accordo.

Il *Comune* potrà altresì recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 10 - Spese

Saranno a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasfe-

rimento della proprietà di aree o immobili.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie.

Il *Proponente* potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 11 - Adempimenti fiscali

Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 12 - Allegati

Sono allegati al presente accordo:

1. planimetria catastale aggiornata
2. estratto del PSC
3. planimetria con schema di assetto urbanistico
4. scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico comunale
5. sistemazione viaria via Olmo e via Aventi.

Art. 13 - 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 integrazione, 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, nonchè le leggi urbanistiche vigenti.

Art. 14 - Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il *Comune* e il *Proponente* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il *Comune* e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 15 - Norme finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi in premessa.

Resta facoltà del *Proponente* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- le superfici territoriali indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il *Proponente* dalla data della sua sottoscrizione,

pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC;

- solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il *Comune*;
- il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti.

Per il Comune di Portomaggiore

Il Dirigente del Settore TUA — **Il Proponente**

Ing. Luisa Cesari — *Bruni Viliam*

Per Visura

Catasto dei Terreni

Comune: PORTOMAGGIORE
Foglio: 134

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Prot. n. 777096/2009
27 Mag 2009 17:26

Particella: 266

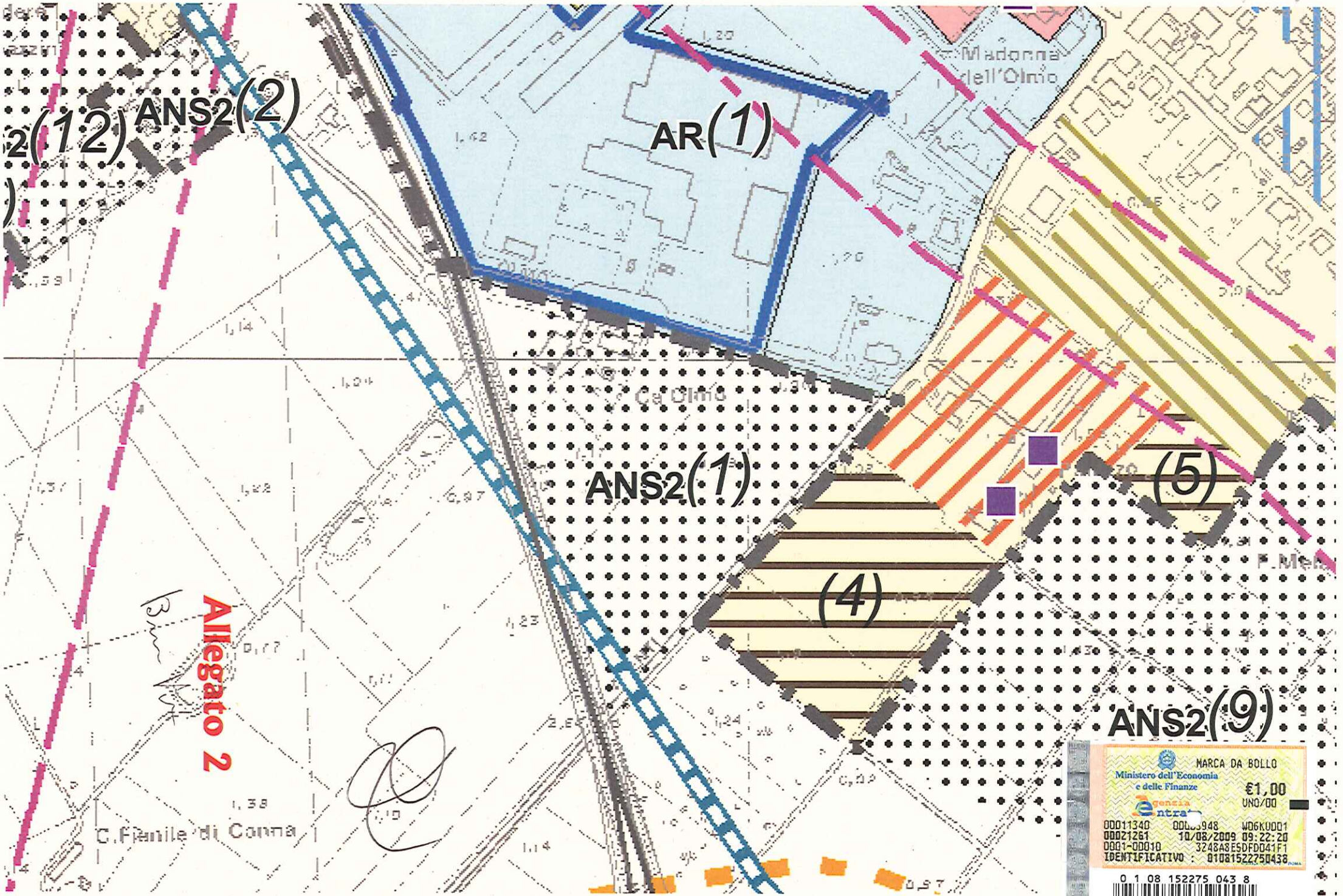
Ufficio Provinciale di FERRARA - Direttore: Dr. Gennaro CHIAINO

N=17400

E=4000

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00011340 00003948 WD6KU001
00021262 10/08/2009 09:22:25
0001-00010 58D8AF20810C56D7
IDENTIFICATIVO : 010815 750427
0 1 08 152275 042 7

Allegato 1



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00011340 00003948 WD6KUDD1
00021261 10/08/2009 09:22:20
0001-00010 3248A8E5DFD041F1
IDENTIFICATIVO : 01081522750438
0 1 08 152275 043 8

PLANIMETRIA CON SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Allegato 3

Superficie Ter. mq. 29350

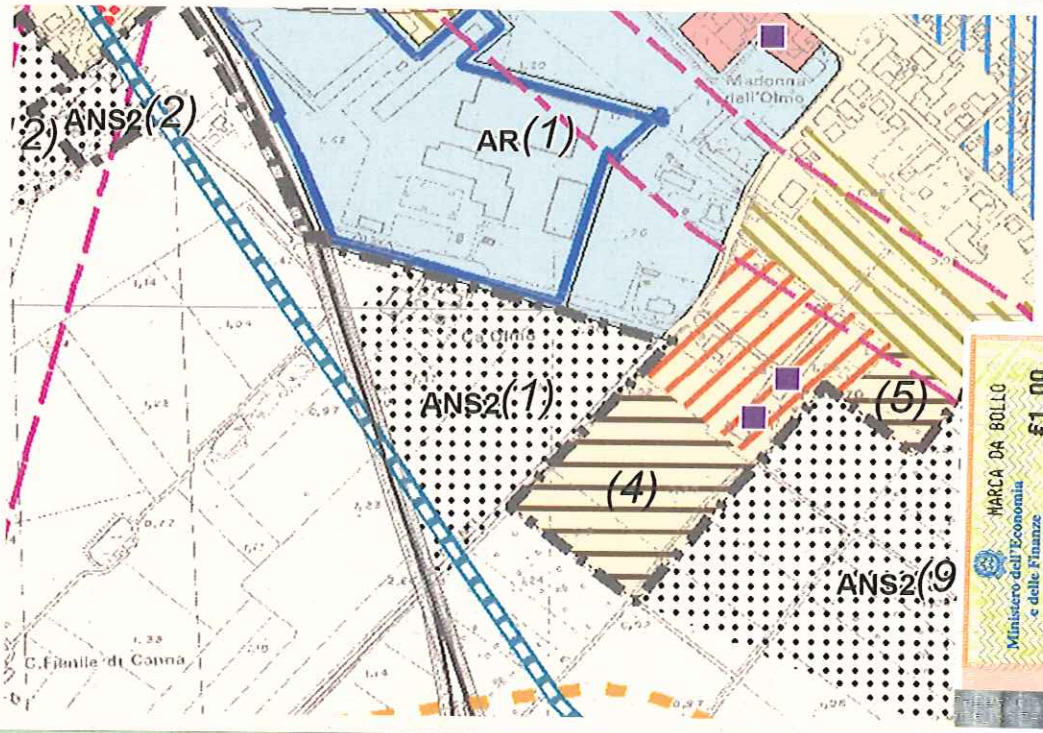
- Marciapiedi mq. 1122,00
- Strade mq 2811,00
- Parcheggi mq. 1587,00
- Verde Privato mq. 285,00
- Verde pubblico mq. 7238,00
- Verde ambientale mq. 2842,00
- Sup. Fondiaria mq. 13465,00

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00011340 00003948 WD6KUD01
00021260 10/08/2009 09:22:16
0001-00010 4A648DEDEA868910
IDENTIFICATIVO ; 01081522750449
0 1 08 152275 044 9

NUOVO AMBITO DI INSEDIAMENTO ANS2 (1)

Località: PORTOMAGGIORE

Allegato 4



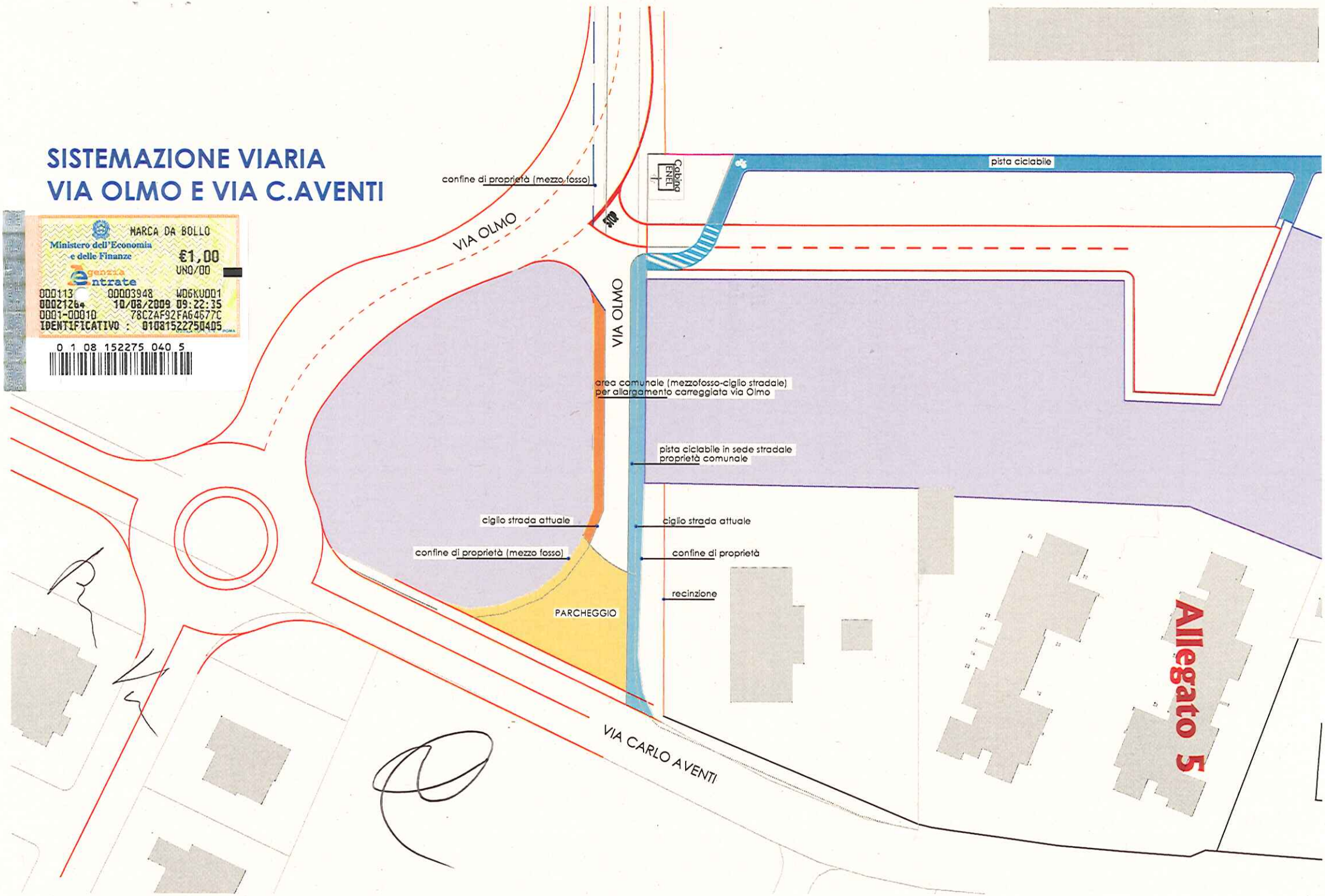
Codice Ambito	Ubicazione	Località / Denominazione	Destinazione
ANS2 (1)	Via Aventi - Via Olmo	Portomaggiore "OLMO"	Residenziale
Foglio	**Mappali**		
134	266, 267, 312 parte, 314		

Ambiti collegati per la perequazione	---

Parametro urbanistico	Dati Progettuali minimi	Dati Progettuali PROPOSTA
ST_{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile (mq.)	37.043	37.043
SC_{MAX} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito (mq.)	11.113	11.113
UT_{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito (mq./mq.)	0,30	0,30
ST_{PRO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	29.065	29.065
ST_{PER} - Superficie territoriale dell'area collegata per la perequazione dalla proposta d'intervento (mq.)		
$SC_{MAX\ PRO}$ - Capacità insediativa massima rapportata all'area oggetto d'intervento (mq.)	8.720	8.720
DE_{PRO} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq./mq.)	0,25	0,25
DE_{PER} - Diritto edificatorio acquisito mediante la perequazione (mq./mq.)	0,03	0,03
SC_{PRE} - Superficie complessiva preeesistente (mq.)		
SC_{PRO} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori riconosciuti all'area d'intervento (mq.)	7.266	7.266
SC_{PER} - Superficie complessiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori con perequazione (mq.)	-	-
SC_{DOT} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi per dotazioni territoriali (mq.)		
SC_{TOT} - Capacità insediativa totale di progetto = $SC_{PRE} + SC_{PRO} + SC_{PER} + SC_{DOT}$ (mq.)	7.266	7.266
UF_{PRO} - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	0,53	0,50
SF_{PRO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	13.710	13.465
P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto (mq.) **	1.453	**1.587**
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.) **	3.270	**7.238**
STR - Superficie della viabilita' di progetto (mq.)	4.360	**3.933**
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = $ST_{PRO} - (SF_{PRO} + P1 + U + STR)$ (mq.)	6.272	**2.842**
Totali aree da cedere	15.355	**15.600**

**Le dotazioni sono parametrate sulla destinazione principale residenziale e vanno integrate a conguaglio in proporzione alla SC destinata a residenziale (P1=20/100 mq di SC; U=45/100 mq di SC) ovvero commerciale (P1=40/100 mq di SC; U=60/100 mq di SC)

SISTEMAZIONE VIARIA
VIA OLMO E VIA C.AVENTI



Registrato a Formazione il 19/08/2009

n. 876 serie 3°

Il Funzionario
Dott.ssa Francesca Letizia Morelli

COMUNE DI PORTOMAGGIORE * PROVINCIA DI FERRARA

C.F. N. 00292080389 * REG. N. 1003

SCRITTURA PRIVATA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART.11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE (POC)

L'anno **duemilanove** (2009) il giorno **undici** (11) del mese di **Agosto**, nella residenza municipale di Portomaggiore, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, sono comparsi:

da una parte:

Ing. LUISA CESARI, Dirigente del Settore Servizi al Territorio, Urbanistica e Ambiente, domiciliata per la carica presso la sede Municipale in Piazza Umberto I n. 5, (c.f. 00 292 080 389) la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE di PORTOMAGGIORE** - nel seguito del presente atto denominata come "*Comune*"

e dall'altra parte:

Sig. **FILIPPI FERNANDO** (cod. fisc. n. FLP FNN 38B04 G916C), nato a Portomaggiore il 04.02.1938 e residente a Portomaggiore, via Pisacane cn.2

il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quale proprietario degli immobili sotto descritti, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "*Propo-*

nente";

PREMESSO CHE

- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione comunale si articoli in *PSC* (Piano Strutturale Comunale), *POC* (Piano Operativo Comunale), *RUE* (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 89 del 29.08.2007, ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale sono individuati gli ambiti di espansione e gli ambiti di riqualificazione previsti in ciascuna località del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale;
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 65 del 29.09.2008, ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel quale vengono disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- nelle more dell'approvazione del PSC, l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la predisposizione e la formazione del Piano Operativo Comunale (POC), attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste dall'art. 30, comma 10 della L.R. 20/2000, per identificare preventivamente sia gli ambiti su cui vi sia la disponibilità degli interessati ad intervenire, che le opere la cui attuazione è demandata all'inserimento nel POC dalla disciplina del PSC;
- con delibera di G.C. n. 12 del 12.02.2008 sono stati formulati

gli indirizzi per l'indizione di un avviso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali concorrenti alla formazione del primo POC, e che con la stessa deliberazione ne è stato approvato lo schema.

- l'avviso di cui sopra è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Portomaggiore, indicando quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte di inserimento nel POC la data del 31.03.2008, termine successivamente prorogato al 21.04.2008 con delibera di G.C. n.36 del 31.03.2008;
- tale termine è da intendersi indicativo in considerazione del protrarsi dei tempi istruttori dei nuovi strumenti urbanistici (PSC e POC), e quindi non vincolante ai fini dell'accoglimento di eventuali proposte giunte fuori termine;
- a seguito di ciò sono pervenute n.9 proposte dei privati entro i termini e n. 6 oltre i termini stabiliti dall'avviso stesso;
- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ha ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi che concorrono all'attuazione del nuovo strumento urbanistico POC, al perfezionamento di accordi con soggetti privati come previsto dall'art.18 della L.R. 20/2000;
- l'art. 18 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. "*Accordi con i privati*" prevede:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, 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, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della Legge n. 241 del 1990";

- l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 43

del 09.04.2009 ha provveduto all'approvazione dello "*SCHEMA TIPO - Accordo di pianificazione, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 della L. n. 241/1990, nell'ambito della pianificazione operativa comunale (POC)*"

- con determina n. 531 del 03.08.2009 il dirigente del Settore Territorio, Urbanistica e Ambiente, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009, ha provveduto all'approvazione delle variazioni apportate allo schema tipo di cui al punto precedente, e dello schema del presente accordo.

PREMESSO ALTRESI' CHE

- il *Proponente* risulta proprietario di un'area di terreno posta in località nel territorio del comune di Portomaggiore ed identificata al catasto terreni al Fg. 119 Mappali 7/parte - 317/parte - 318/parte - 319/parte - 320/parte - 629/parte - 630/parte - 631/parte - 983 - 985 - 987/parte - 989/parte - 1019/parte - 1021 - 1023, della consistenza catastale complessiva di mq. 66.474. come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;
- tali aree si presentano libere da opere, costruzioni od edifici, come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;
- in data 31.03.2008 prot. 6086 il *Proponente* ha inoltrato proposta di intervento, dimostrandosi intenzionato a trasformare urbanisticamente l'area di proprietà destinandola ad uso residenziale, proposta che ha ottenuto parere tecnico-politico favorevole, giusta delibera di Giunta Comunale n. 87 del 18.06.2009;
- a seguito di specifici incontri con i rappresentanti del comune è

stata concertata la soluzione progettuale meglio identificata nell'allegato cartografico n.3 e nella scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4;

- tutte le aree in parola sono ricomprese nell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(3) - ANS3(2), quale individuato dal PSC adottato e come risulta dall'estratto di PSC allegato n.2;
- l'area oggetto del presente accordo costituisce stralcio dell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(3) - ANS3(2), con superficie territoriale pari a circa 89% della superficie dell'intero ambito;
- è stata sollevata un'osservazioni da parte di privati (protocollo speciale n. 13) inerente l'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(3) - ANS3(2) in argomento, accolta favorevolmente nella seduta di Giunta Comunale del 17.04.2008;
- talune di queste aree risultano gravate da fasce di rispetto per la presenza di elettrodotti ad alta tensione, la cui precisa ubicazione è stata rilevata strumentalmente dal *Proponente*, mentre il dimensionamento della fascia sarà determinato da ENEL;

Dato atto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale potenziare significativamente il collegamento ciclo-pedonale fra via Pisacane verso la frazione di Portorotta, come evincibile dalla documentazione del PSC adottato, che riprende un'esigenza emersa dal confronto con le associazioni di categoria e con i cittadini.

Sottolineato che la proposta di intervento in argomento consente non solo di fornire un'adeguata risposta alle esigenze di cui so-

pra, ma riveste aspetti di rilevante interesse per la collettività comunale, in quanto la realizzazione delle opere in applicazione della perequazione urbanistica, avverrebbe con capitali privati in tempi celeri, evitando di dover ricorrere a onerose ed estenuanti procedure di esproprio.

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "*rilevante interesse per la comunità locale*" richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

Dato atto che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi dei diritti edificatori, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione del POC, la cui approvazione conformerà la potenzialità edificatoria dell'area oggetto della proposta.

Dato atto altresì che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, e che la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle opere con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul *Proponente*).

Ritenuto pertanto accoglibile la proposta avanzata giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica, che migliora il patrimonio immobiliare comunale, e più in generale consente un miglioramento delle qualità della vita della cittadinanza.

TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area, anche sulla base delle richieste avanzate dalla proprietà, fra *Proponente* e Comune si con-

viene quanto segue:

Art. 1 - Premesse ed allegati - Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo e costituiscono patto.

Art. 2 - Assunzione degli obblighi - Il *Proponente* ed il *Comune* assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

Il presente accordo diviene per il *Proponente* immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'efficacia dell'accordo nei confronti del *Comune* è subordinata all'approvazione del POC al quale accede.

All'atto del primo trasferimento, ad opera del *Proponente*, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte a-

dempiente.

In forza del trasferimento anché parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del *Proponente* relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal *Proponente* al *Comune* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 3 - Oggetto - Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in intesa con il *Proponente*, il quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.

Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo al primo approvando POC utile, il quale ne recepirà i contenuti.

Gli obblighi di cui al successivo art. 5 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal *Proponente* e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art.27 della L.R. 31/2002.

Art. 4 - Trasformazione urbanistica - Il *Comune* si impegna ad inse-

rire l'area oggetto della proposta in argomento nel primo POC utile in tal senso, individuando un lotto perimetrato come da planimetria allegata al n.3a, la cui effettiva superficie territoriale (ST) risulterà dal frazionamento catastale effettuato a cura e spese del *Proponente* dopo la sottoscrizione del presente accordo.

In applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art.4.6 del PSC, il *Comune* riconoscerà all'ambito ANS2(3) ANS3(2) dei diritti edificatori di perequazione pari a:

ANS2(3) 0,20 mq./mq. per le aree non soggette a vincoli

ANS2(3) 0,08 mq./mq. per le aree soggette a vincoli

ANS3(2) 0,08 mq./mq.

Tali diritti edificatori saranno utilizzabili, secondo le modalità previste dal POC, nel quadro dell'attuazione dell'ambito prevalentemente residenziale ANS2(3) secondo lo schema di assetto urbanistico allegato al n.3, a cui viene così attribuito una capacità edificatoria complessiva di **mq. 7.492 di SC.**, come definita dalle norme dell'adottato RUE (vedi scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4).

In considerazione del parere dell'ente gestore della rete idrica HERA del 15.06.2009, il presente accordo concerne la sola attuazione di uno stralcio dell'ambito ANS2(3) ANS3(2) fino ad un massimo di 10 nuove utenze di tipo civile, il cui allaccio sarà possibile attraverso opere da realizzarsi a totale carico del *Proponente*, consistenti nella chiusura ad anello delle condotte idriche di via Cuoco con le condotte esistenti in via I Maggio e via Manzoni.

La presentazione del PUA relativo come sotto descritto, è subordinato all'ottenimento del consenso scritto dei proprietari delle aree private interessate dai lavori di attraversamento delle nuove condotte.

Sempre in virtù del parere HERA sopraccitato, l'attuazione dell'intero ambito è assoggettato indissolubilmente al potenziamento della rete idrica del quadrante nord-ovest, tramite realizzazione di condotta principale con origine da quella esistente in fregio a via Anime.

Quale condizione inderogabile per l'attuazione del restante stralcio dell'ambito ANS2(3) ANS3(2), il *Proponente* si impegna a compartecipare alle spese del potenziamento della rete idrica come sopra descritta.

Il *Comune* si impegna a definire entro un anno la fattibilità tecnico-economica dell'opera e la successiva quantificazione della spesa a carico di detto ambito.

Allo stralcio dell'ambito ANS2(3) ANS3(2) oggetto del presente accordo viene attribuita una capacità edificatoria complessiva di **mq. 2.106 di SC.**, come definita dalle norme dell'adottato RUE (vedi scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4a), fermo restando la possibilità di realizzo di sole 10 nuove utenze idriche di tipo civile.

Il nuovo lotto sarà da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo lo schema di assetto urbanistico rappresentato nella planimetria allegata al n.3a. Il PUA dovrà ricavare le neces-

sarie dotazioni territoriali (ex standard urbanistici) all'interno del lotto edificabile come perimetrato, le quali saranno realizzate dal *Proponente* o chi per esso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1. La quantificazione delle dotazioni territoriali è desumibile dalla scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4.

Il *Comune* si impegna a dare al PUA valenza di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire potranno essere rilasciate senza la necessità di pronunce deliberative.

Il *Comune* si riserva la facoltà di apporre, in fase di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), se necessario e con potere discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale, eventuali modifiche allo schema di assetto urbanistico al fine di ottimizzare la proposta progettuale.

Il PUA non potrà essere presentato od approvato in caso di inadempimento da parte del *Proponente* di un qualsiasi obbligo che questo avesse nei confronti del *Comune*.

Nella convenzione urbanistica facente parte del PUA saranno trasfusi gli obblighi scaturenti dal presente accordo di pianificazione.

Art. 5 - Cessione all'Amministrazione Comunale di un'opera infrastrutturale - Il *Proponente* si impegna alla realizzazione e cessione

al *Comune* del primo tratto del percorso ciclo-pedonale che va dal comparto residenziale denominato "*I Giardini*" verso la frazione di Portorotta, e al ricavo di un'area verde attrezzata in fregio al canale, il tutto quantificato secondo lo schema di assetto urbanistico di cui all'allegato n.3a. Le caratteristiche dimensionali e le tipologie costruttive verranno definite in sede di redazione del PUA, di concerto con l'Ufficio Progettazione del *Comune*.

La localizzazione del percorso ciclo-pedonale e l'area verde attrezzata dovranno necessariamente trovare luogo a carico dell'ambito in argomento come perimetrato nel POC, e quanto tale è assoggettato alle procedure di approvazione del PUA.

Tali opere potranno essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione dello stralcio dell'ambito ANS2(3) ANS3(2) in argomento, ma comunque entro i 5 (cinque) anni di validità del POC, e di seguito ceduta al *Comune*.

La mancata realizzazione entro tale termine consentirà al *Comune* l'escussione della cauzione presentata ai sensi dell'art. 7, salva in ogni caso ogni altra azione per la tutela dei danni eventualmente sofferti.

Il *Proponente* risponderà nei confronti del *Comune* per evizione e vizi delle opere ai sensi degli artt. 1483, 1490, 1494 nonché ove applicabile dell'art. 1669 del Codice Civile. Il *Comune* potrà avvalersi di ogni garanzia che sia stata rilasciata al *Proponente* od ai suoi esecutori, da parte di ogni fornitore di servizi, opere o forniture.

In caso di inadempimento o ritardo di ognuno degli obblighi risultanti dal presente articolo, il *Comune* potrà legittimamente sospendere o revocare strumenti urbanistici attuativi o permessi di costruire eventualmente già rilasciati, chiedendo l'eventuale sospensione dei lavori, oppure già presentati e in fase di approvazione e/o rilascio.

Saranno a carico del *Proponente* tutte le certificazioni, abilitazioni ed autorizzazioni comunque denominate richieste dalla normativa vigente o dalle corrette regole di esecuzione, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le certificazioni impiantistiche, l'accatastamento della struttura e il collaudo statico.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese derivanti dall'eventuale cessione al *Comune* dell'opera, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle fiscali, tecniche e notarili.

Art. 6 - Termine entro cui presentare il PUA - Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* il PUA relativo all'intervento in parola, entro il termine massimo di 5 anni dall'approvazione del POC stesso a cui il presente accordo acceda.

Decorso inutilmente il termine di cui sopra, il *Proponente* perderà i diritti edificatori assegnati dal POC stesso, senza che alcun risarcimento, indennizzo o altro possa essere richiesto al *Comune*.

E' facoltà del *Proponente* presentare il PUA già a seguito dell'adozione del POC, in considerazione che ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 lo stesso non può assumere valenza di PUA.

Il *Comune* si riserva la facoltà di effettuare un monitoraggio a due anni dall'approvazione del POC onde valutare lo stato di attuazione dello stesso, ricontattando i *Promotori* che non avessero ancora presentato il PUA.

A seguito di tale monitoraggio, per mutate intenzioni o sopravvenute difficoltà del *Proponente*, potrà essere approntata una variante al POC che cassi eventualmente l'area, previa liberatoria dello stesso *Proponente*.

Art. 7 - Garanzie - Contestualmente alla stipula del presente accordo viene presentata dal *Proponente* una cauzione, calcolata in ragione dell'importo delle opere da realizzare, pari ad Euro 3.000 (tremila), anche attraverso apposita garanzia fideussoria bancaria o assicurativa (fideiussione n° M0990481410 emessa in data 05.08.2009 dalla Fondiaria Sai S.p.A. con sede legale in P.zza della Libertà 6-Firenze, Agenzia n. 123 di Argenta).

L'importo della cauzione è da intendersi meramente indicativo ai soli fini della garanzia, in quanto valutato quantitativamente in assenza di progettazione esecutiva dell'opera.

Il Proponente si impegna alla realizzazione dell'opera anche se il costo della stessa in corso d'opera risultasse superiore alla cauzione versata.

Il *Comune* potrà escutere l'intero importo, ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 1382 del Codice Civile, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore, in caso di inadempimento, ritardo o non corretto adempimento del *Proponente* di anche solo uno degli ob-

blighi nascenti dal presente accordo.

La cauzione verrà automaticamente svincolata una volta effettuata la cessione di cui all'art. 5, ed ove sia stata costituita mediante versamento diretto alla tesoreria comunale, questa verrà restituita.

La garanzia fideussoria bancaria o assicurativa dovrà prevedere:

- il pagamento entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del *Comune* dell'importo da quest'ultimo indicato;
- la rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 del Codice Civile;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;
- l'indicazione che è posta a garanzia di ogni obbligo nascente dal presente accordo urbanistico;
- l'indicazione che si intende presentata per tutto il periodo di validità del POC ed in ogni caso finché non sarà svincolata formalmente dal *Comune*.

Art. 8 - Condizioni di efficacia del presente accordo - Il *Comune* si impegna ad adottare il presente accordo allegandolo al primo strumento urbanistico utile in tal senso, in particolare al primo POC da adottarsi entro l'anno 2009.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di adozione del POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo di pianificazione, previa intesa con il *Proponente*, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un

interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art.18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà.

La sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, in quanto la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle aree e delle opere di cui all'art. 5 con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul *Proponente*).

Art. 9 - Inadempienze della parte privata; sanzioni; conseguenze. Recesso da parte del Comune per ragioni di pubblica utilità - Qualora il *Proponente* risulti inadempiente agli obblighi assunti con il presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il *Comune*, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dal presente accordo in caso di grave inadempienza delle parti private in ordine agli obblighi assunti con il presente accordo.

Il *Comune* potrà altresì recedere da tale accordo, fino

all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 10 - Spese - Saranno a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree o immobili.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie.

Il *Proponente* potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 11 - Adempimenti fiscali - Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 12 - Allegati - Sono allegati al presente accordo:

1. planimetria catastale aggiornata
2. estratto del PSC
3. planimetria generale con schema di assetto urbanistico

3a. planimetria con schema di assetto urbanistico riferita allo stralcio argomento del presente accordo

4. scheda planivolumetrica generale a cura dell'ufficio tecnico comunale

4a. scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico comunale riferita allo stralcio argomento del presente accordo

Art. 13 - 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 integrazione, 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, nonché le leggi urbanistiche vigenti.

Art. 14 - Controversie - Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il *Comune* e il *Proponente* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il *Comune* e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 15 - Norme finali - Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi in premessa.

Resta facoltà del *Proponente* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- le superfici territoriali indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il *Proponente* dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC;
- solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il *Comune;*
- il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti.

Per il Comune di Portomaggiore

Il Dirigente del Settore TUA **Il Proponente**

Ing. Luisa Cesari *Filippi Fernando*

Ufficio Provinciale di FERRARA - Direttore: ING. ENRICO ZANIBONI

Per Visura

Allegato 1

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
0D011340 0D003948 WD6KUD01
0DQ21309 11/08/2009 11:51:51
0D01~0D010 AA33EFB767(D1E
IDENTIFICATIVO ; 01081522737956
0 1 08 152273 795 6

29-Lug-2009 12:37
Prot. n. 632212/2009

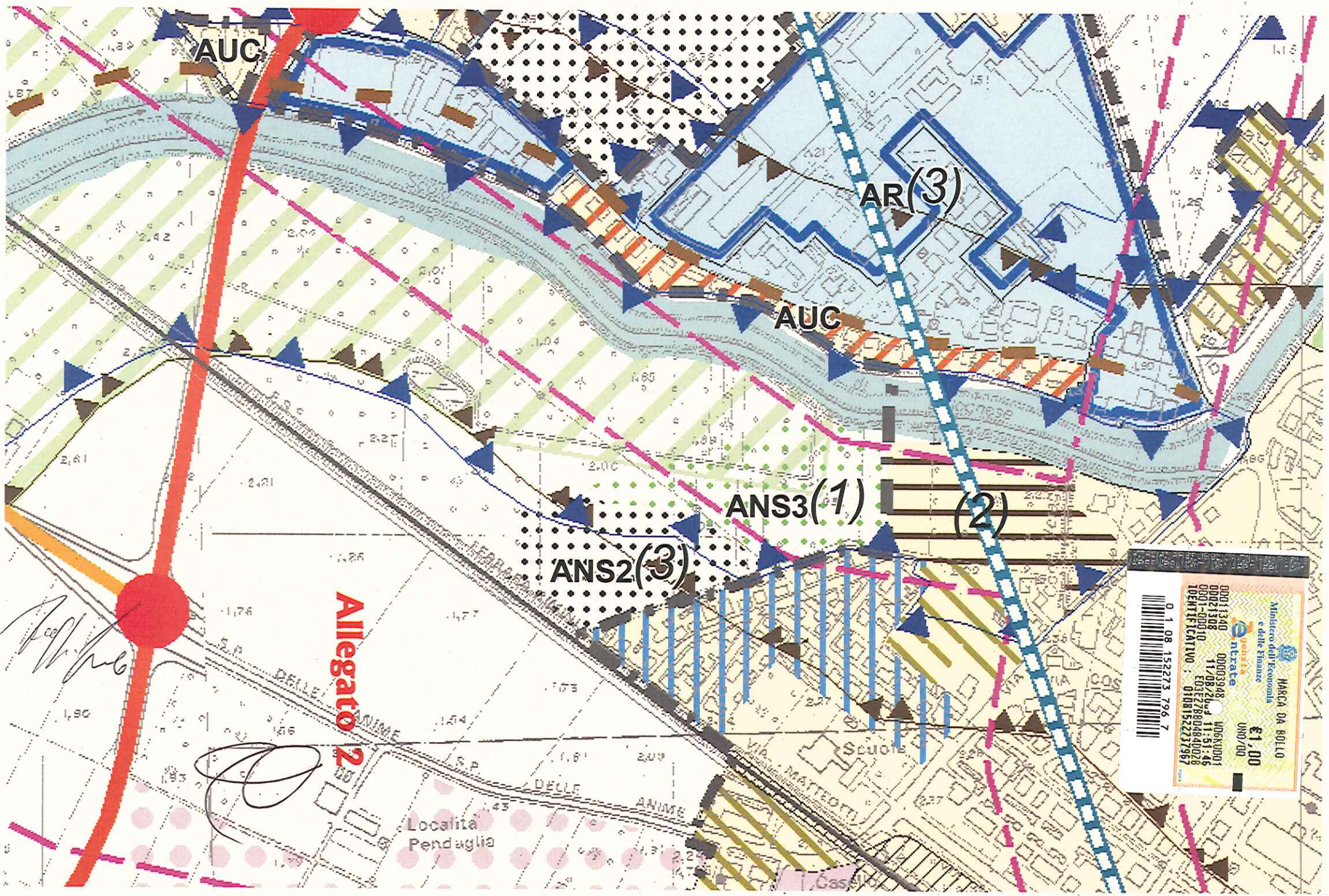
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: PORTOMAGGIORE
Foglio: 119

N=18500

E=2900

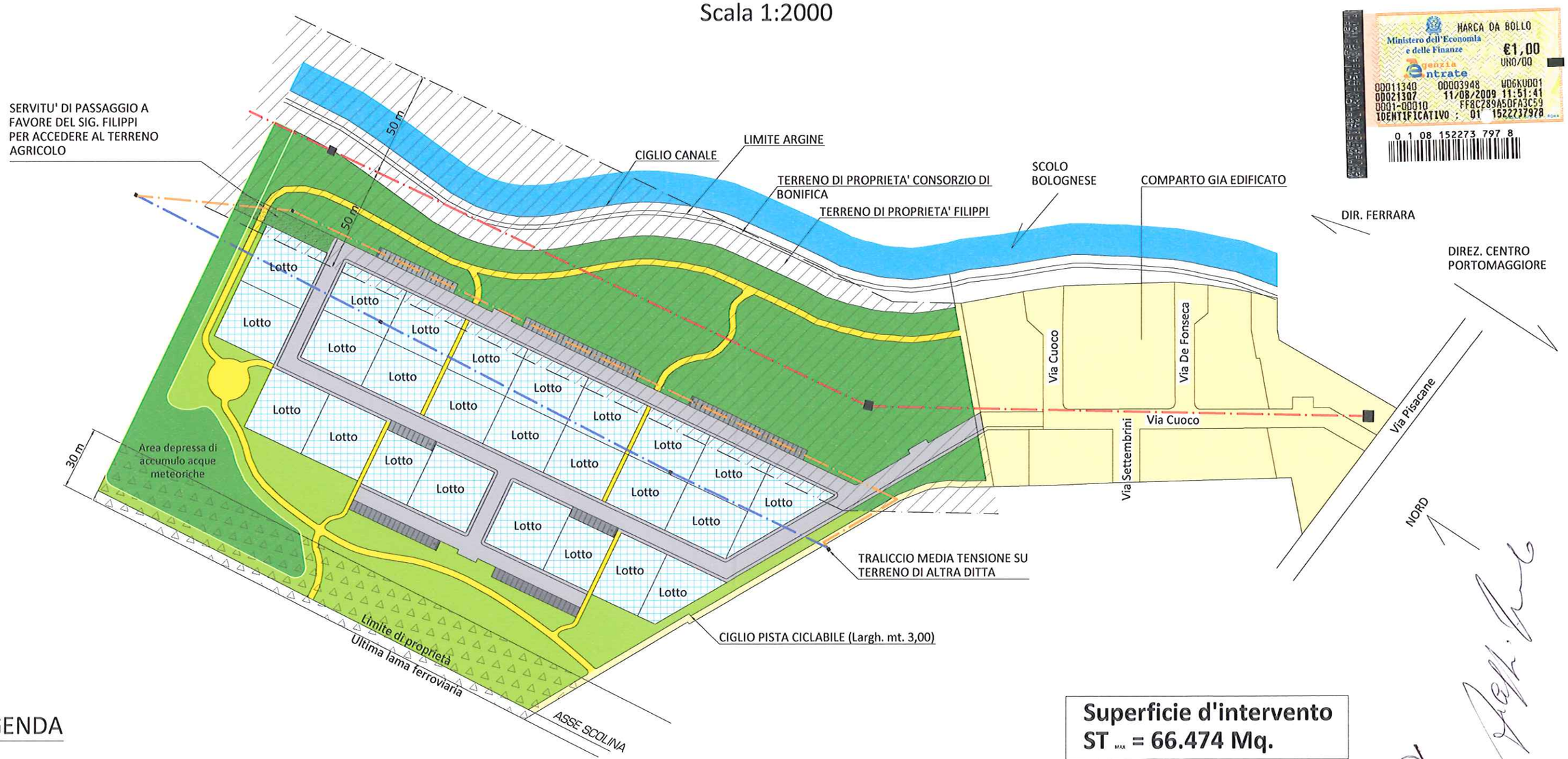
Particella: 1023


AUC
AR(3)
AUC
ANS3(1)
(2)
ANS2(3)
Allegato 2
Località
Pendaglia
Scuola
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Agenzia
Entrate
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00

Planimetria con schema di assetto urbanistico generale

Scala 1:2000

ALLEGATO 3



Superficie d'intervento
ST $_{MAX}$ = 66.474 Mq.

LEGENDA

- LOTTIZZAZIONE ESISTENTE
- FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO - Alta Tensione (132 kV)
- FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA
- ASSE ELETTRODOTTO AEREO - Alta Tensione (132 kV)
- ASSE ELETTRODOTTO AEREO - Media Tensione (da interrare)
- ASSE ELETTRODOTTO INTERRATO di progetto

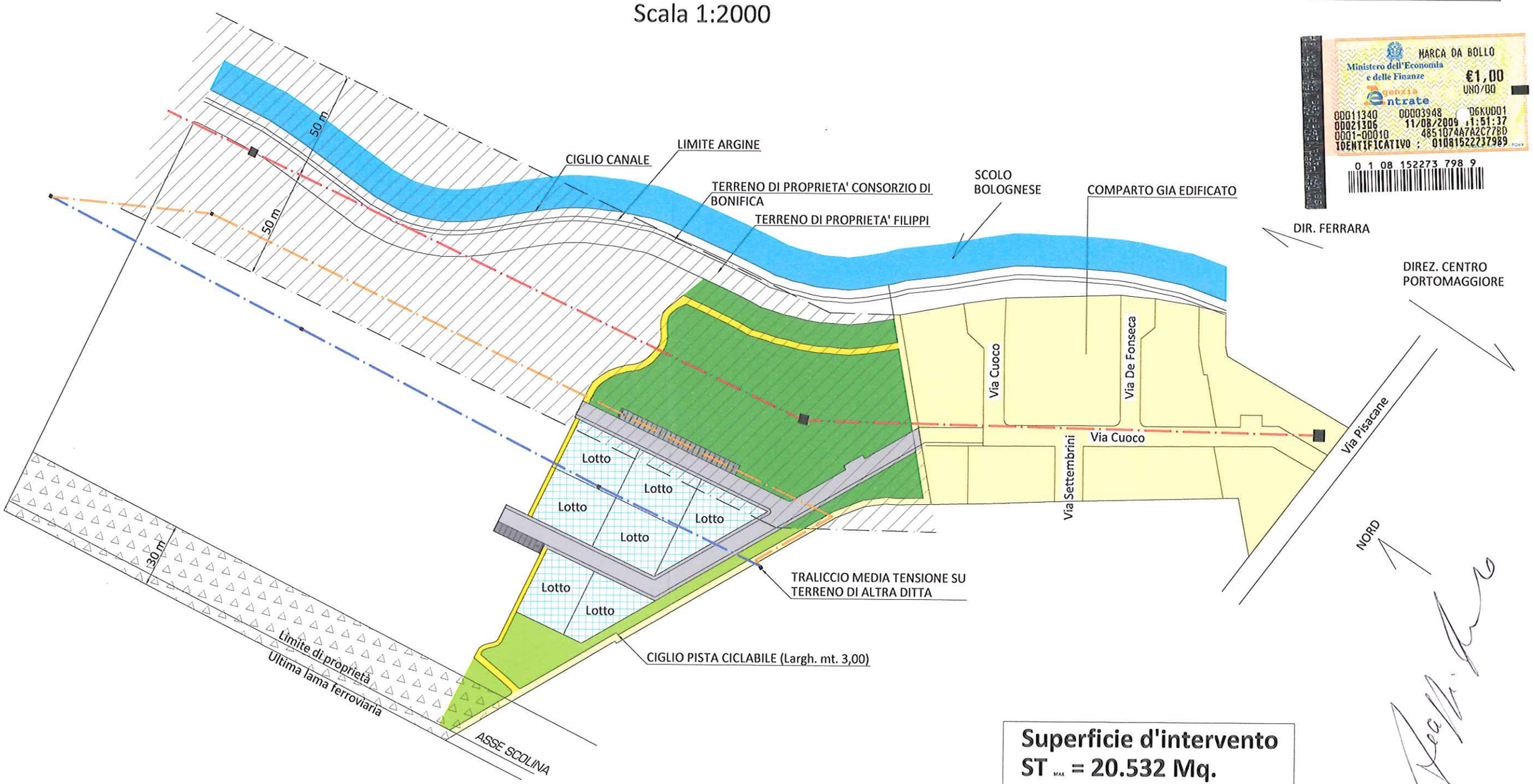
- SF $_{FRO}$ = Superficie fondiaria di progetto Mq. 20.382
- P_1 = Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto Mq. 1.505
- STR = Superficie della viabilità di progetto Mq. 7.809
- U = Sup. delle attrezzature e spazi collettivi di progetto Mq. 10.593

U 2 = Mq. 26.185
- Pista ciclabile Mq. 3.153
- Dotazioni ambientali Mq. 23.032

Planimetria con schema di assetto urbanistico (I° stralcio)

Scala 1:2000

ALLEGATO 3a



LEGENDA

- LOTTIZZAZIONE ESISTENTE
- FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO - Alta Tensione (132 kV)
- FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIA
- ASSE ELETTRODOTTO AEREO - Alta Tensione (132 kV)
- ASSE ELETTRODOTTO AEREO - Media Tensione (da interrare)
- ASSE ELETTRODOTTO INTERRATO di progetto

Superficie d'intervento
ST $_{MAX}$ = 20.532 Mq.

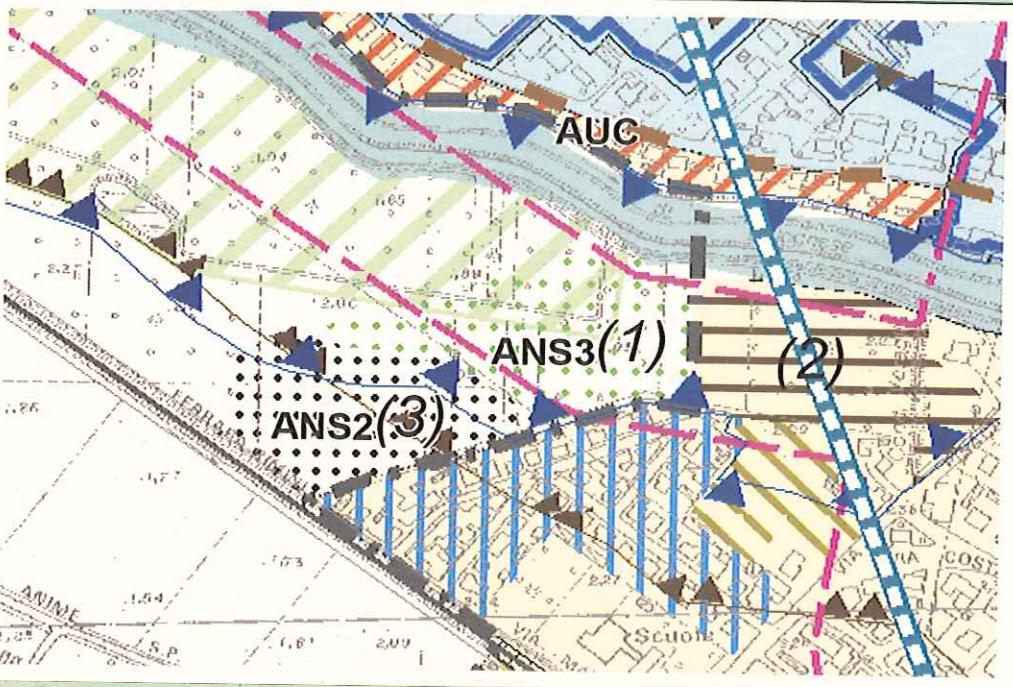
- SF $_{PRO}$ = Superficie fondiaria di progetto Mq. 5.436
- P_1 = Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto Mq. 425
- STR = Superficie della viabilità di progetto Mq. 2.953
- U = Sup. delle attrezzature e spazi collettivi di progetto Mq. 1.914

U 2 = Mq. 9.804
- Pista ciclabile Mq. 828
- Dotazioni ambientali Mq. 8.976

NUOVO AMBITO DI INSEDIAMENTO ANS2 (3) - ANS3 (1)

Località: PORTOMAGGIORE

Allegato 4



Codice Ambito	Ubicazione	Località / Denominazione	Destinazione
ANS2 (3) – ANS3 (1)	Via Cuoco - Via I Maggio	Portomaggiore	Residenziale
Foglio	**Mappali**		
119	7/parte - 317/parte - 318/parte - 319/parte - 320/parte - 629/parte - 630/parte - 631/parte - 983 - 985 - 987/parte - 989/parte - 1019/parte - 1021 - 1023		

Ambiti collegati per la perequazione	---

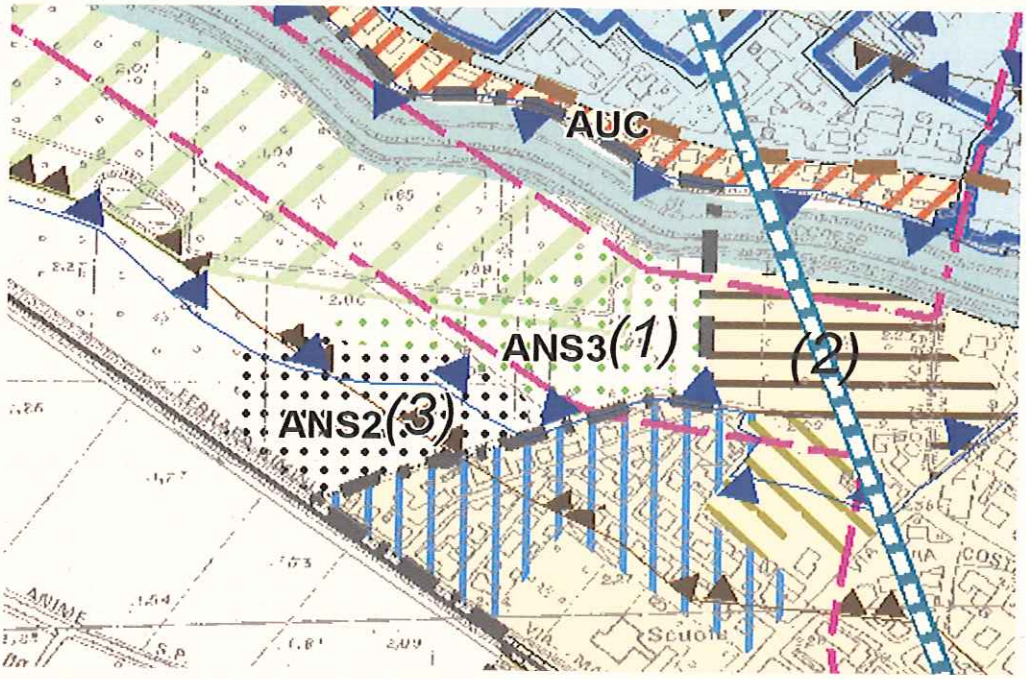
Parametro urbanistico	Dati Progettuali minimi	Dati Progettuali PROPOSTA	
ST_{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile (mq.)	31.906	31.906	
SC_{MAX} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito (mq.)	3.707	3.707	raddoppio con osservazione PSC
ST - Porzione della Superficie territoriale non ricadente in vincolo (mq.)	14.827	14.827	
ST_{VINC} - Porzione della Superficie territoriale soggetta a vincolo (mq.)	17.079	17.079	
UT_{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito (mq./mq.)	0,12	0,12	
ST_{PRO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	18.121	18.121	Sup. TOT. Mq. 66.474
$ST_{PRO-VINC}$ - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento ricadente in vincolo (mq.)	48.353	48.353	
ST_{PER} - Superficie territoriale dell'area collegata per la perequazione dalla proposta d'intervento (mq.)			
$SC_{MAX\ PRO}$ - Capacità insediativa massima rapportata all'area oggetto d'intervento (mq.)			
DE_{PRO} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq./mq.)	0,20	0,20	
DE_{VINC} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili soggette a vincolo (mq./mq.)	0,08	0,08	
DE_{PER} - Diritto edificatorio acquisito mediante la perequazione (mq./mq.)	0,03	0,03	
SC_{PRE} - Superficie complessiva preeesistente (mq.)			
SC_{PRO} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori riconosciuti all'area d'intervento (mq.)	3.624	3.624	
$SC_{PRO-VINC}$ - SC derivante dai DE riconosciuti alla proprietà dell'area edificabile vincolata d'intervento (mq.)	3.868	3.868	
SC_{PER} - Superficie complessiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori con perequazione (mq.)	-	-	
SC_{DOT} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi per dotazioni territoriali (mq.)			
SC_{TOT} - Capacità insediativa totale di progetto = $SC_{PRE} + SC_{PRO} + SC_{PRO-VINC} + SC_{PER} + SC_{DOT}$ (mq.)	7.492	7.492	
UF_{PRO} - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	0,37	0,37	
SF_{PRO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	20.250	20.382	
P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto (mq.) **	1.498	1.505	
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.) **	3.372	10.593	
STR - Superficie della viabilita' di progetto (mq.)	3.624	7.809	
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = ($ST_{PRO} + ST_{PRO-VINC}$) - (SF_{PRO} + P1+ U + STR) (mq.)	37.730	26.185	
Totali aree da cedere	46.224	46.092	

**Le dotazioni sono parametrate sulla destinazione principale residenziale e vanno integrate a conguaglio in proporzione alla SC destinata a residenziale (P1=20/100 mq di SC; U=45/100 mq di SC) ovvero commerciale (P1=40/100 mq di SC; U=60/100 mq di SC)

NUOVO AMBITO DI INSEDIAMENTO ANS2 (3) - ANS3 (1)

Località: PORTOMAGGIORE

Allegato 4a



Codice Ambito	Ubicazione	Località / Denominazione	Destinazione
ANS2 (3) – ANS3 (1)	Via Cuoco - Via I Maggio	Portomaggiore	Residenziale
Foglio	**Mappali**		
119	630/parte - 983/parte - 985 - 987/parte - 989/parte - 1023/parte		

Ambiti collegati per la perequazione	---

Parametro urbanistico	Dati Progettuali minimi	Dati Progettuali PROPOSTA	
ST_{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile (mq.)	31.906	31.906	
SC_{MAX} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito (mq.)	3.707	3.707	raddoppio con osservazione PSC
ST - Porzione della Superficie territoriale non ricadente in vincolo (mq.)	14.827	14.827	
ST_{VINC} - Porzione della Superficie territoriale soggetta a vincolo (mq.)	17.079	17.079	
UT_{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito (mq./mq.)	0,12	0,12	
ST_{PRO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	3.864	3.864	Sup. TOT. Mq. 20.532
$ST_{PRO-VINC}$ - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento ricadente in vincolo (mq.)	16.668	16.668	
ST_{PER} - Superficie territoriale dell'area collegata per la perequazione dalla proposta d'intervento (mq.)			
$SC_{MAX\ PRO}$ - Capacità insediativa massima rapportata all'area oggetto d'intervento (mq.)			
DE_{PRO} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq./mq.)	0,20	0,20	
DE_{VINC} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili soggette a vincolo (mq./mq.)	0,08	0,08	
DE_{PER} - Diritto edificatorio acquisito mediante la perequazione (mq./mq.)	0,03	0,03	
SC_{PRE} - Superficie complessiva preeesistente (mq.)			
SC_{PRO} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori riconosciuti all'area d'intervento (mq.)	773	773	
$SC_{PRO-VINC}$ - SC derivante dai DE riconosciuti alla proprietà dell'area edificabile vincolata d'intervento (mq.)	1.333	1.333	
SC_{PER} - Superficie complessiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori con perequazione (mq.)	-	-	
SC_{DOT} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi per dotazioni territoriali (mq.)			
SC_{TOT} - Capacità insediativa totale di progetto = $SC_{PRE} + SC_{PRO} + SC_{PRO-VINC} + SC_{PER} + SC_{DOT}$ (mq.)	2.106	2.106	
UF_{PRO} - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	0,39	0,39	
SF_{PRO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	5.401	5.436	
P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto (mq.) **	421	425	
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.) **	948	1.914	
STR - Superficie della viabilita' di progetto (mq.)	3.334	2.953	
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = $(ST_{PRO} + ST_{PRO-VINC}) - (SF_{PRO} + P1 + U + STR)$ (mq.)	10.429	9.804	
Totali aree da cedere	15.131	15.096	

**Le dotazioni sono parametrate sulla destinazione principale residenziale e vanno integrate a conguaglio in proporzione alla SC destinata a residenziale (P1=20/100 mq di SC; U=45/100 mq di SC) ovvero commerciale (P1=40/100 mq di SC; U=60/100 mq di SC)

19/08/2009

878 Serie 3

Il Funzionario
Dott.ssa Francesca Letizia Morelli

COMUNE DI PORTOMAGGIORE * PROVINCIA DI FERRARA

C.F. N. 00292080389 * REG. N. 1005

SCRITTURA PRIVATA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART.11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE (POC)

L'anno duemilanove (2009) il giorno diciannove (19) del mese di Agosto, nella residenza municipale di Portomaggiore, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, sono comparsi:

da una parte:

Ing. LUISA CESARI, Dirigente del Settore Servizi al Territorio, Urbanistica e Ambiente, domiciliata per la carica presso la sede Municipale in Piazza Umberto I n. 5, (c.f. 00 292 080 389) la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE di PORTOMAGGIORE** - nel seguito del presente atto denominata come "*Comune*"

e dall'altra parte:

Società Agricola ZAGHI GIORGIO E GIANMAURO s.s. (C.F. e P.Iva 01022680381), avente sede a Portomaggiore (FE) in via Montecuccoli cn.6, in persona del legale rappresentante in carica sig. ZAGHI GIORGIO, il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nell'interesse

dell'Azienda sopra citata, quale proprietaria degli immobili sotto descritti, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "*Proponente*";

PREMESSO CHE

- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione comunale si articoli in *PSC* (Piano Strutturale Comunale), *POC* (Piano Operativo Comunale), *RUE* (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 89 del 29.08.2007, ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale sono individuati gli ambiti di espansione e gli ambiti di riqualificazione previsti in ciascuna località del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale;
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 65 del 29.09.2008, ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel quale vengono disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- nelle more dell'approvazione del PSC, l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la predisposizione e la formazione del Piano Operativo Comunale (POC), attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste dall'art. 30, comma 10 della L.R. 20/2000, per identificare preventivamente sia gli ambiti su cui vi sia la disponibi-

lità degli interessati ad intervenire, che le opere la cui attuazione è demandata all'inserimento nel POC dalla disciplina del PSC;

- con delibera di G.C. n. 12 del 12.02.2008 sono stati formulati gli indirizzi per l'indizione di un avviso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali concorrenti alla formazione del primo POC, e che con la stessa deliberazione ne è stato approvato lo schema.
- l'avviso di cui sopra è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Portomaggiore, indicando quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte di inserimento nel POC la data del 31.03.2008, termine successivamente prorogato al 21.04.2008 con delibera di G.C. n.36 del 31.03.2008;
- tale termine è da intendersi indicativo in considerazione del protrarsi dei tempi istruttori dei nuovi strumenti urbanistici (PSC e POC), e quindi non vincolante ai fini dell'accoglimento di eventuali proposte giunte fuori termine;
- a seguito di ciò sono pervenute n.9 proposte dei privati entro i termini e n. 6 oltre i termini stabiliti dall'avviso stesso;
- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ha ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi che concorrono all'attuazione del nuovo strumen-

to urbanistico POC, al perfezionamento di accordi con soggetti privati come previsto dall'art.18 della L.R. 20/2000;

- l'art. 18 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. "*Accordi con i privati*" prevede:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, 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, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimen-

to dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della Legge n. 241 del 1990";

- l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 43 del 09.04.2009 ha provveduto all'approvazione dello "*SCHEMA TIPO - Accordo di pianificazione, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 della L. n. 241/1990, nell'ambito della pianificazione operativa comunale (POC)*"
- con determina n. 572 del 18.08.2009 il dirigente del Settore Territorio, Urbanistica e Ambiente, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009, ha provveduto all'approvazione dello schema del presente accordo.

PREMESSO ALTRESI' CHE

- il *Proponente* risulta proprietario di un'area di terreno posta nel territorio del comune di Portomaggiore ed identificata al catasto terreni al Fg. 134 Mappali 27-28-29-360-361-362-363, della consistenza catastale complessiva di mq. 34.479, come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;
- tali aree si presentano libere da opere, costruzioni od e-

difici, come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;

- in data 21.04.2008. prot. 7504 il *Proponente* ha inoltrato proposta di intervento unitamente ai signori Castaldini Mauro, Castaldini Paolo e Lugli Itala, quali proprietari del restante stralcio dell'ambito, integrata in data 28.02.2009 prot. 3635, dimostrandosi intenzionati a trasformare urbanisticamente l'area di proprietà destinandola ad uso residenziale, proposta che ha ottenuto parere tecnico-politico favorevole, giusta delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009;
- a seguito di specifici incontri con i rappresentanti del comune è stata concertata la soluzione progettuale di massima meglio identificata nell'allegato cartografico n.3 e nella scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4;
- in data 12.08.2009 al prot.14100 i signori Zaghi Giorgio e Zaghi Gianmauro hanno inoltrato richiesta per realizzare il solo stralcio corrispondente alla loro proprietà, proposta che ha ottenuto parere tecnico-politico favorevole, giusta delibera di Giunta Comunale n. 113 del 13.08.2009;
- i signori Castaldini Mauro, Castaldini Paolo e Lugli Itala, convocati in data 17.08.2009, hanno comunicato verbalmente la loro volontà di non procedere oltre;
- tutte le aree in parola sono ricomprese nell'ambito per

nuovi insediamenti urbani ANS2(6), quale individuato dal PSC adottato e come risulta dall'estratto di PSC allegato n.2;

- l'area oggetto del presente accordo costituisce stralcio dell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(6), con superficie territoriale catastalmente misurata di mq. 34.479, pari a circa 73% della superficie dell'intero ambito, che si discosta da quella graficamente individuata nelle schede di VALSAT;
- non sono state sollevate né osservazioni da parte di privati, né riserve da parte della Provincia di Ferrara, inerenti l'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(6) in argomento;

Dato atto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale potenziare significativamente il collegamento viario verso il centro dalle vie Cattaneo, G. Bruno e Montecuccoli, come evincibile dalla documentazione del PSC e della VALSAT adottati, che riprende un'esigenza emersa dal confronto con le associazioni di categoria e con i cittadini.

Sottolineato che la proposta di intervento in argomento consente non solo di fornire un'adeguata risposta alle esigenze di cui sopra, ma riveste aspetti di rilevante interesse per la collettività comunale, in quanto la realizzazione delle opere in applicazione della perequazione urbanistica, avverrebbe con capitali privati in tempi celeri, evitando di dover ricorrere

a onerose ed estenuanti procedure di esproprio.

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "*rilevante interesse per la comunità locale*" richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

Dato atto che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi dei diritti edificatori, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione del POC, la cui approvazione conformerà la potenzialità edificatoria dell'area oggetto della proposta.

Dato atto altresì che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, e che la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle aree e delle opere con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul *Proponente*).

Ritenuto pertanto accoglibile la proposta avanzata giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica, che migliora il patrimonio immobiliare comunale, e più in generale consente un miglioramento delle qualità della vita della cittadinanza.

TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area, anche sulla base delle richieste avanzate dalla proprietà, fra *Proponente* e *Comune* si conviene quanto segue:

Art. 1

Premesse ed allegati

Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo e costituiscono patto.

Art. 2

Assunzione degli obblighi

Il *Proponente* ed il *Comune* assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

Il presente accordo diviene per il *Proponente* immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'efficacia dell'accordo nei confronti del *Comune* è subordinata all'approvazione del POC al quale accede.

All'atto del primo trasferimento, ad opera del *Proponente*, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o

dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del *Proponente* relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal *Proponente* al *Comune* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 3

Oggetto

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in intesa con il *Proponente*, il quale con la sottoscrizione del presente le accetta espressamente.

Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo al primo approvando POC utile, il quale ne recepirà i contenuti.

Gli obblighi di cui al successivo art. 5 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal *Proponente* e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art.27 della L.R. 31/2002.

Art. 4

Trasformazione urbanistica

Il *Comune* si impegna ad inserire l'area oggetto della proposta in argomento nel primo POC utile in tal senso, individuando un lotto perimetrato come da planimetria allegata al n.3, la cui effettiva superficie territoriale (ST) risulterà dal frazionamento catastale effettuato a cura e spese del *Proponente* dopo la sottoscrizione del presente accordo.

In applicazione delle regole della perequazione urbanistica di cui all'art.4.6 del PSC, il *Comune* riconoscerà alle aree oggetto del presente accordo dei diritti edificatori di perequazione pari a:

ANS2(6) 0,25 mq./mq. per le aree non soggette a vincoli

ANS2(6) 0,20 mq./mq. per le aree soggette a vincoli

Tali diritti edificatori saranno utilizzabili, secondo le modalità previste dal POC, nel quadro dell'attuazione dell'intero ambito prevalentemente residenziale ANS2(6), a cui viene così attribuita una capacità edificatoria complessiva di mq. **8.885** di SC., come definita dalle norme dell'adottato RUE (vedi scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4).

Per contro allo stralcio dell'ambito ANS2(6) oggetto del presente accordo viene attribuita una capacità edificatoria complessiva di **mq. 7.249 di SC.**, come definita dalle norme dell'adottato RUE (vedi scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4a).

Il nuovo lotto sarà da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo lo schema di assetto urbanistico relativo allo stralcio come rappresentato nella planimetria allegata al n.3. Tale schema potrà essere oggetto di modifiche a seguito di accordi presi tra l'ufficio tecnico e il *Proponente* per ottimizzare la proposta progettuale, anche in forma di osservazione al POC adottato. Il PUA dovrà ricavare le necessarie dotazioni territoriali (ex standard urbanistici) all'interno del lotto edificabile come perimetrato, le quali saranno realizzate dal *Proponente* o chi per esso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1. La quantificazione delle dotazioni territoriali è desumibile dalla scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4.

Il *Comune* si impegna a dare al PUA valenza di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire potranno essere rilasciate senza la ne-

cessità di pronunce deliberative.

Il *Comune* si riserva la facoltà di apporre, in fase di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), se necessario e con potere discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale, eventuali modifiche allo schema di assetto urbanistico al fine di ottimizzare la proposta progettuale.

Il PUA non potrà essere presentato od approvato in caso di inadempimento da parte del *Proponente* di un qualsiasi obbligo che questo avesse nei confronti del *Comune*.

Nella convenzione urbanistica facente parte del PUA saranno trasfusi gli obblighi scaturenti dal presente accordo di pianificazione.

Art. 5

Cessione all'Amministrazione Comunale di un'opera infrastrutturale

Il *Proponente* si impegna alla realizzazione della quota parte di spettanza del collegamento viario che congiunge via Carlo Cattaneo con via Mazzini, secondo lo schema di assetto urbanistico allegato al n.3. La progettazione definitiva dell'opera, incluse le caratteristiche dimensionali e le tipologie costruttive, verrà approntata entro 60 (sessanta) giorni dall'adozione del POC a cui accede la proposta in argomento, di concerto con l'Ufficio Progettazione del *Comune*. In tale sede verrà definito il costo dell'opera e la ripartizione della spesa fra la proprietà dello stralcio in argomento Signori

Zaghi, la proprietà del restante stralcio signori Castaldini/Lugli, e la quota di compartecipazione a carico del *Comune*.

La localizzazione del collegamento viario trova luogo su aree di proprietà comunale e demaniale, e l'opera è assoggettata alle procedure di approvazione del PUA.

Il collegamento viario potrà essere realizzato contestualmente alle opere di urbanizzazione dello stralcio dell'ambito ANS2(6) in argomento, ma comunque entro i 5 (cinque) anni di validità del POC, e di seguito ceduta al *Comune*.

La mancata realizzazione entro tale termine consentirà al *Comune* l'escussione della cauzione presentata ai sensi dell'art. 7, salva in ogni caso ogni altra azione per la tutela dei danni eventualmente sofferti.

Il *Proponente* risponderà nei confronti del *Comune* per evizione e vizi delle opere ai sensi degli artt. 1483, 1490, 1494 nonché ove applicabile dell'art. 1669 del Codice Civile. Il *Comune* potrà avvalersi di ogni garanzia che sia stata rilasciata al *Proponente* od ai suoi esecutori, da parte di ogni fornitore di servizi, opere o forniture.

In caso di inadempimento o ritardo di ognuno degli obblighi risultanti dal presente articolo, il *Comune* potrà legittimamente sospendere o revocare strumenti urbanistici attuativi o permessi di costruire eventualmente già rilasciati, chiedendo l'eventuale sospensione dei lavori, oppure già presentati e in fase di approvazione e/o rilascio.

Saranno a carico del *Proponente* tutte le certificazioni, abilitazioni ed autorizzazioni comunque denominate richieste dalla normativa vigente o dalle corrette regole di esecuzione, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le certificazioni impiantistiche, l'accatastamento della struttura e il collaudo statico.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese derivanti dall'eventuale cessione al *Comune* dell'opera, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle fiscali, tecniche e notarili.

Art. 6

Termine entro cui presentare il PUA

Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* il PUA relativo all'intervento in parola, entro il termine massimo di 5 anni dall'approvazione del POC stesso a cui il presente accordo acceda.

Decorso inutilmente il termine di cui sopra, il *Proponente* perderà i diritti edificatori assegnati dal POC stesso, senza che alcun risarcimento, indennizzo o altro possa essere richiesto al *Comune*.

E' facoltà del *Proponente* presentare il PUA già a seguito dell'adozione del POC, in considerazione che ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 lo stesso non può assumere valenza di PUA.

Il *Comune* si riserva la facoltà di effettuare un monitoraggio

a due anni dall'approvazione del POC onde valutare lo stato di attuazione dello stesso, ricontattando i *Promotori* che non avessero ancora presentato il PUA.

A seguito di tale monitoraggio, per mutate intenzioni o sopravvenute difficoltà del *Proponente*, potrà essere approntata una variante al POC che cassi eventualmente l'area, previo liberatoria dello stesso *Proponente*.

Art. 7

Garanzie

Quale condizione inderogabile per l'attuazione del presente stralcio dell'ambito ANS2(6), entro 60 (sessanta) giorni dall'adozione del POC a cui accede, viene presentata dal *Proponente* una cauzione, calcolata in ragione dell'importo delle opere da realizzare, pari ad **Euro 50.000** (cinquantamila), anche attraverso apposita garanzia fideussoria bancaria o assicurativa.

L'importo della cauzione è da intendersi meramente indicativo ai soli fini della garanzia, in quanto valutato quantitativamente in assenza di progettazione esecutiva dell'opera.

Il *Comune* potrà escutere l'intero importo, ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 1382 del Codice Civile, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore, in caso di inadempimento, ritardo o non corretto adempimento del *Proponente* di anche solo uno degli obblighi nascenti dal presente accordo.

La cauzione verrà automaticamente svincolata una volta collau-

date le opere di cui all'art. 5, ed ove sia stata costituita mediante versamento diretto alla tesoreria comunale, questa verrà restituita.

La garanzia fideussoria bancaria o assicurativa dovrà prevedere:

- il pagamento entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del *Comune* dell'importo da quest'ultimo indicato;
- la rinuncia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 del Codice Civile;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;
- l'indicazione che è posta a garanzia di ogni obbligo nascente dal presente accordo urbanistico;
- l'indicazione che si intende presentata per tutto il periodo di validità del POC ed in ogni caso finché non sarà svincolata formalmente dal *Comune*.

Art. 8

Condizioni di efficacia del presente accordo

Il *Comune* si impegna ad adottare il presente accordo allegandolo al primo strumento urbanistico utile in tal senso, in particolare al primo POC da adottarsi entro l'anno 2009.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di adozione del POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo di pianificazione, previa intesa con il *Proponente*, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessa-

rio per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art.18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà.

La sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, in quanto la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle aree e delle opere di cui all'art. 5 con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul *Proponente*).

Art. 9

Inadempienze della parte privata; sanzioni; conseguenze.

Recesso da parte del Comune per ragioni di pubblica utilità

Qualora il *Proponente* risulti inadempiente agli obblighi assunti con il presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il *Comune*, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dal

presente accordo in caso di grave inadempienza delle parti private in ordine agli obblighi assunti con il presente accordo.

Il *Comune* potrà altresì recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 10

Spese

Saranno a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree o immobili.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie.

Il *Proponente* potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 11

Adempimenti fiscali

Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 12

Allegati

Sono allegati al presente accordo:

1. planimetria catastale aggiornata
2. estratto del PSC
3. planimetria con schema di assetto urbanistico dell'intero ambito e individuazione dello stralcio in argomento
4. scheda planivolumetrica generale a cura dell'ufficio tecnico comunale

4a. scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico comunale riferita allo stralcio argomento del presente accordo.

Art. 13

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 integrazione, 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, nonchè le leggi urbanistiche vigenti.

Art. 14

Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il *Comune* e il *Proponente* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il *Comune* e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 15

Norme finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi in premessa.

Resta facoltà del *Proponente* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- le superfici territoriali indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il *Proponente* dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte

del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC;

- solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il *Comune*;
- il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti.

Per il Comune di Portomaggiore

Il Dirigente del Settore TUA

Ing. Luisa Cesari

IL Proponente

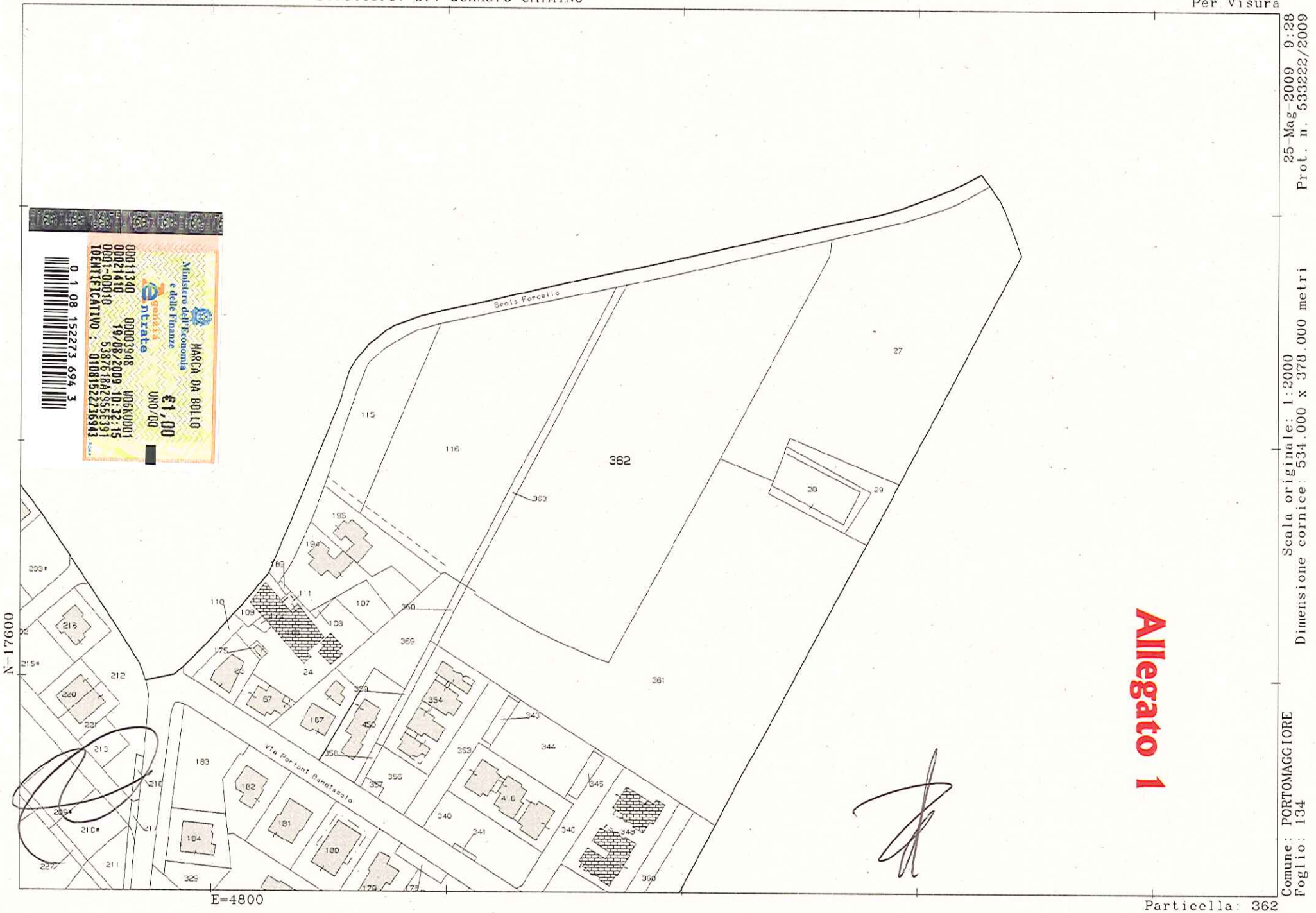
ZAGHI GIORGIO

Registrato a Portomaggiore il 25 AGO. 2009
al n. 888 serie 3^a

L'ADDETTO
(Marchi Francesco)

Ufficio Provinciale di FERRARA - Direttore: Dr. Gennaro CHIAINO

Per Visura



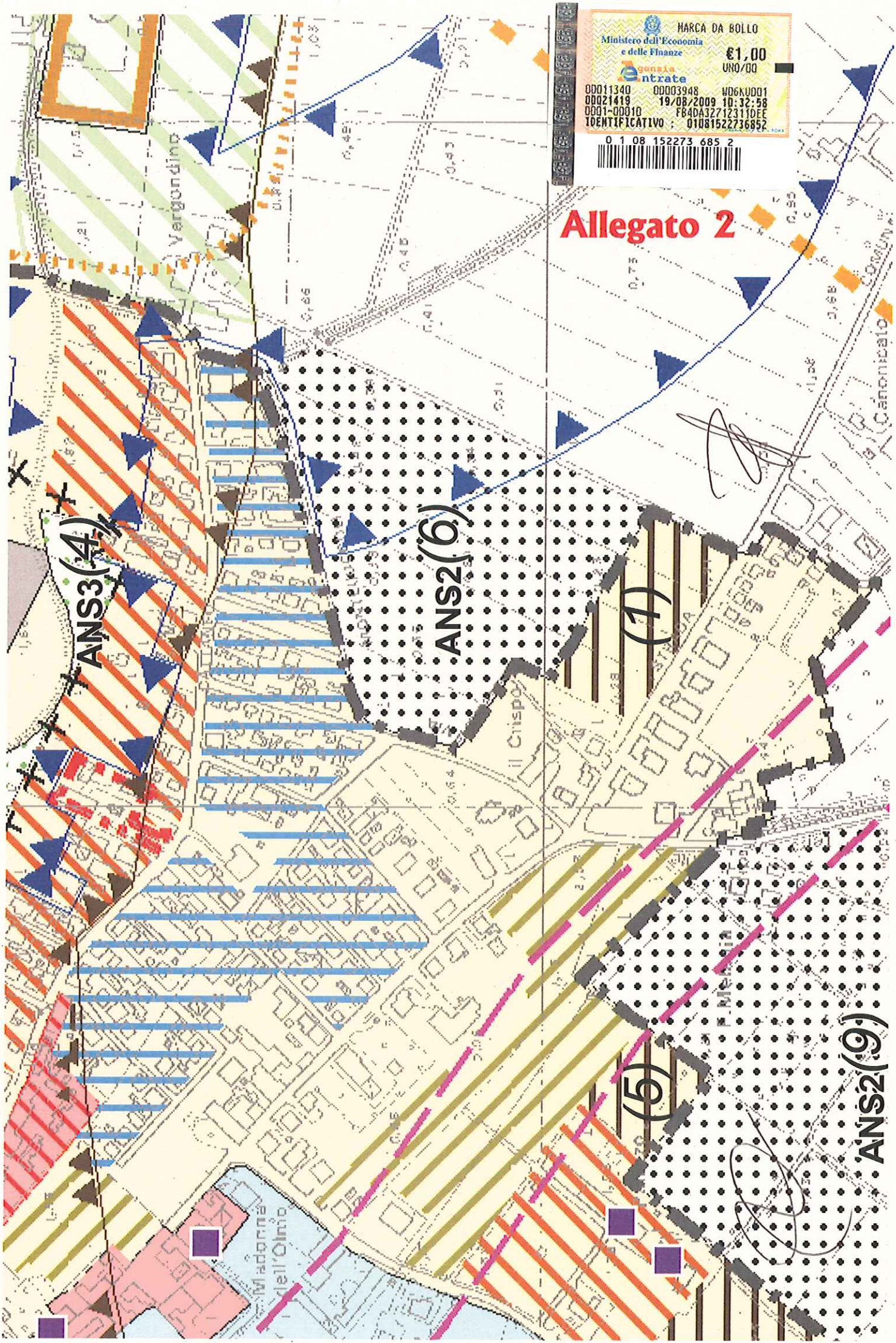
Allegato 1

Comune: PORTOMAGGIORE
Foglio: 134

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

25-Mag-2009 9:28
Prot. n. 533222/2009

Particella: 362



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00011340 00003948 WD6KUD01
00021419 19/08/2009 10:32:58
0001-00010 FB4DA3271231IDEE
IDENTIFICATIVO : 01081522736852
0 1 08 152273 685 2

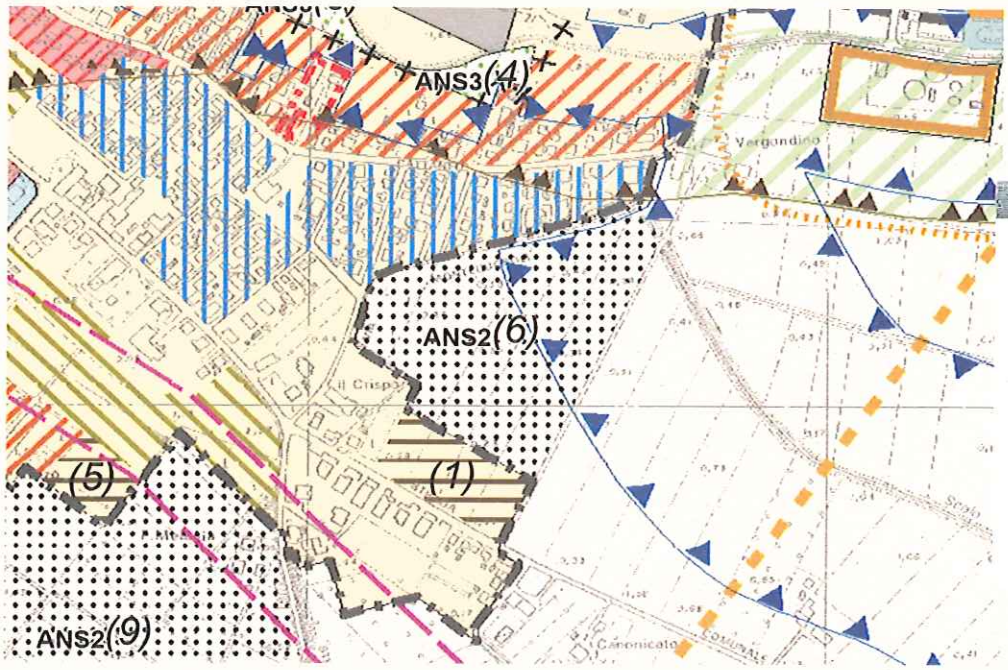
PLANIMETRIA CON SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Allegato 3

NUOVO AMBITO DI INSEDIAMENTO ANS2 (3) - ANS3 (1)

Località: PORTOMAGGIORE

Allegato 4



Codice Ambito	Ubicazione	Località / Denominazione	Destinazione
ANS2 (6)	Via Montecuccoli	Portomaggiore CRISPO"	Residenziale
Foglio	**Mappali**		
134	115, 116, 27, 28, 29, 360, 361, 362, 363		

Ambiti collegati per la perequazione	---

Parametro urbanistico	Dati Progettuali minimi	Dati Progettuali PROPOSTA
ST_{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile (mq.)	47.035	47.035
SC_{MAX} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito (mq.)	11.759	11.759
ST - Porzione della Superficie territoriale non ricadente in vincolo (mq.)	5.989	5.989
ST_{VINC} - Porzione della Superficie territoriale soggetta a vincolo (mq.)	41.046	41.046
UT_{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito (mq./mq.)	0,25	0,25
ST_{PRO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	7.064	7.064
$ST_{PRO-VINC}$ - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento ricadente in vincolo (mq.)	35.595	35.595
ST_{PER} - Superficie territoriale dell'area collegata per la perequazione dalla proposta d'intervento (mq.)		
$SC_{MAX\ PRO}$ - Capacità insediativa massima rapportata all'area oggetto d'intervento (mq.)	10.665	10.665
DE_{PRO} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq./mq.)	0,25	0,25
DE_{VINC} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili soggette a vincolo (mq./mq.)	0,20	0,20
DE_{PER} - Diritto edificatorio acquisito mediante la perequazione (mq./mq.)	0,03	0,03
SC_{PRE} - Superficie complessiva preeesistente (mq.)		
SC_{PRO} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori riconosciuti all'area d'intervento (mq.)	1.766	1.766
$SC_{PRO-VINC}$ - SC derivante dai DE riconosciuti alla proprietà dell'area edificabile vincolata d'intervento (mq.)	7.119	7.119
SC_{PER} - Superficie complessiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori con perequazione (mq.)	-	-
SC_{DOT} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi per dotazioni territoriali (mq.)		
SC_{TOT} - Capacità insediativa totale di progetto = $SC_{PRE} + SC_{PRO} + SC_{PRO-VINC} + SC_{PER} + SC_{DOT}$ (mq.)	8.885	8.885
UF_{PRO} - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	0,35	0,38
SF_{PRO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	25.386	23.382
P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto (mq.) **	1.777	1.777
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.) **	3.998	3.998
STR - Superficie della viabilita' di progetto (mq.)	8.532	5.588
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = ($ST_{PRO} + ST_{PRO-VINC}$) - (SF_{PRO} + P1+ U + STR) (mq.)	2.966	7.914
Totali aree da cedere	17.273	19.277

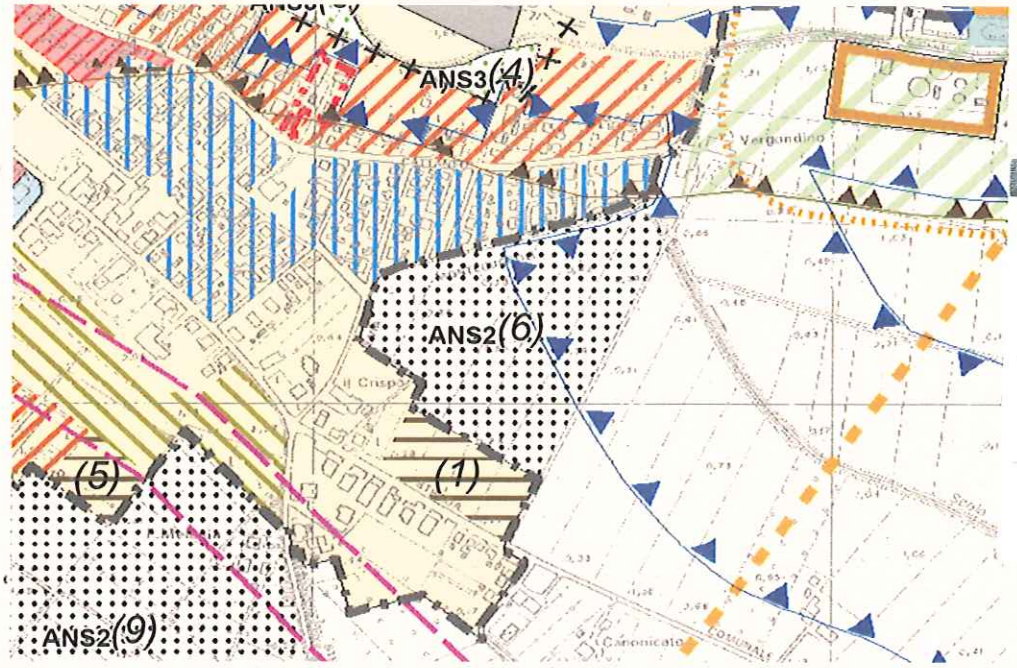
Sup. TOT. Mq. 42.659

**Le dotazioni sono parametrate sulla destinazione principale residenziale e vanno integrate a conguaglio in proporzione alla SC destinata a residenziale (P1=20/100 mq di SC; U=45/100 mq di SC) ovvero commerciale (P1=40/100 mq di SC; U=60/100 mq di SC)

NUOVO AMBITO DI INSEDIAMENTO ANS2 (3) - ANS3 (1)

Località: PORTOMAGGIORE

Allegato 4a



Codice Ambito	Ubicazione	Località / Denominazione	Destinazione
ANS2 (6)	Via Montecuccoli	Portomaggiore CRISPO"	Residenziale
Foglio	**Mappali**		
134	27, 28, 29, 360, 361, 362, 363		

Ambiti collegati per la perequazione	---

Parametro urbanistico	Dati Progettuali minimi	Dati Progettuali PROPOSTA
ST_{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile (mq.)	47.035	47.035
SC_{MAX} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito (mq.)	11.759	11.759
ST - Porzione della Superficie territoriale non ricadente in vincolo (mq.)	5.989	5.989
ST_{VINC} - Porzione della Superficie territoriale soggetta a vincolo (mq.)	41.046	41.046
UT_{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito (mq./mq.)	0,25	0,25
ST_{PRO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	7.064	7.064
$ST_{PRO\text{-}VINC}$ - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento ricadente in vincolo (mq.)	27.415	27.415
ST_{PER} - Superficie territoriale dell'area collegata per la perequazione dalla proposta d'intervento (mq.)		
$SC_{MAX\ PRO}$ - Capacità insediativa massima rapportata all'area oggetto d'intervento (mq.)	8.620	8.620
DE_{PRO} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq./mq.)	0,25	0,25
DE_{VINC} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili soggette a vincolo (mq./mq.)	0,20	0,20
DE_{PER} - Diritto edificatorio acquisito mediante la perequazione (mq./mq.)	0,03	0,03
SC_{PRE} - Superficie complessiva preeesistente (mq.)		
SC_{PRO} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori riconosciuti all'area d'intervento (mq.)	1.766	1.766
$SC_{PRO\text{-}VINC}$ - SC derivante dai DE riconosciuti alla proprietà dell'area edificabile vincolata d'intervento (mq.)	5.483	5.483
SC_{PER} - Superficie complessiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori con perequazione (mq.)	-	-
SC_{DOT} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi per dotazioni territoriali (mq.)		
SC_{TOT} - Capacità insediativa totale di progetto = $SC_{PRE} + SC_{PRO} + SC_{PRO\text{-}VINC} + SC_{PER} + SC_{DOT}$ (mq.)	7.249	7.249
UF_{PRO} - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	0,35	0,30
SF_{PRO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	20.711	19.060
P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto (mq.) **	1.450	1.450
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.) **	3.262	3.262
STR - Superficie della viabilita' di progetto (mq.)	6.896	5.429
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = ($ST_{PRO} + ST_{PRO\text{-}VINC}$) - ($SF_{PRO}$ + P1+ U + STR) (mq.)	2.160	5.278
Totali aree da cedere	13.768	15.419

Sup. TOT. Mq. 34.479

**Le dotazioni sono parametrate sulla destinazione principale residenziale e vanno integrate a conguaglio in proporzione alla SC destinata a residenziale (P1=20/100 mq di SC; U=45/100 mq di SC) ovvero commerciale (P1=40/100 mq di SC; U=60/100 mq di SC

COMUNE DI PORTOMAGGIORE * PROVINCIA DI FERRARA

C.F. N. 00292080389 * REG. N. 1082

SCRITTURA PRIVATA

INTEGRAZIONE AD ACCORDO DI PIANIFICAZIONE SOTTOSCRITTO IN DATA 19.08.2009, REDATTO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART.11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE (POC)

L'anno duemiladieci (2010) il giorno diciotto (18) del mese di Giugno, nella residenza municipale di Portomaggiore, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, sono comparsi:

da una parte:

Ing. LUISA CESARI, Dirigente del Settore Servizi al Territorio, Urbanistica e Ambiente, domiciliata per la carica presso la sede Municipale in Piazza Umberto I n. 5, (c.f. 00 292 080 389) la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE di PORTOMAGGIORE** - nel seguito del presente atto denominata come "*Comune*"

e dall'altra parte:

Società Agricola ZAGHI GIORGIO E GIANMAURO s.s. (C.F. e P.Iva 01022680381), avente sede a Portomaggiore (FE) in via Montecuccoli cn.6, in persona del legale rappresentante in carica sig. ZAGHI GIORGIO, il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di

agire in questo atto in nome, per conto e nell'interesse dell'Azienda sopra citata e proprio, quale proprietaria degli immobili sotto descritti, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "*Proponente*";

PREMESSO CHE

- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione comunale si articoli in *PSC* (Piano Strutturale Comunale), *POC* (Piano Operativo Comunale), *RUE* (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), *PUA* (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 8 del 15.02.2010, ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale sono individuati gli ambiti di espansione e gli ambiti di riqualificazione previsti in ciascuna località del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale;
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 9 del 15.02.2010, ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel quale vengono disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 67 del 10.09.2009 ha adottato il Piano Operativo Comunale (POC), nel quale vengono disciplinati gli interventi ad esso demandati dal PSC e dal RUE;
- il POC adottato è stato depositato presso la sede del Comu-

ne dal 23.09.2009 e che del deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso affisso all'Albo pretorio del Comune, oltre che mediante pubblicazione sul quotidiano "LA NUOVA FERRARA" e sul BUR sempre in data 23.09.2009;

- il piano adottato è stato successivamente integrato con deliberazione di Consiglio comunale n. 91 del 17.12.2009, per quanto attiene gli elenchi delle aree interessate dai vincoli preordinati all'esproprio legati ad opere pubbliche;
- il piano adottato come integrato con deliberazione di C.C. n. 91 del 17.12.2009, è stato nuovamente depositato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34, comma 4 della L.R. 20/00, nonché ai fini dell'avvio della procedura di VAS, presso la sede del Comune di Portomaggiore dal 30.12.2009 al 28.02.2010;
- del nuovo deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso affisso all'Albo pretorio del Comune per sessanta giorni consecutivi a partire dal 30.12.2009 al 28.02.2010, oltre che mediante pubblicazione sul quotidiano "LA NUOVA FERRARA" e sul BUR sempre in data 23.09.2009;
- dei contenuti del POC adottato è stata data ampia diffusione al pubblico mediante pubblicazione sul sito web.

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ha ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi che concorrono all'attuazione del nuovo strumen-

to urbanistico POC, al perfezionamento di accordi con soggetti privati come previsto dall'art.18 della L.R. 20/2000;

- l'art. 18 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. "*Accordi con i privati*" prevede:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, 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, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimen-

to dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della Legge n. 241 del 1990";

- l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 43 del 09.04.2009 ha provveduto all'approvazione dello "*SCHEMA TIPO - Accordo di pianificazione, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 della L. n. 241/1990, nell'ambito della pianificazione operativa comunale (POC)*"
- con determina n. 531 del 03.08.2009 il dirigente del Settore Territorio, Urbanistica e Ambiente, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009, ha provveduto all'approvazione delle variazioni apportate allo schema tipo di cui al punto precedente, in recepimento della succitata L.R. 6/2009;
- con determina n. 361 dell'11.06.2010 il dirigente del Settore Territorio, Urbanistica e Ambiente, ha provveduto all'approvazione dello schema del presente accordo.

PREMESSO ALTRESI' CHE

- il *Proponente* risulta proprietario di un'area di terreno posta nel territorio del comune di Portomaggiore ed identificata al catasto terreni al Fg. 134 Mappali 27-28-29-360-

361-362-363, della consistenza catastale complessiva di mq. 34.479, come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;

- tali aree si presentano libere da opere, costruzioni od edifici, come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;
- in data 19.08.2009 - fra il *Proponente* ed il *Comune* è stato sottoscritto accordo di pianificazione ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 della L. n. 241/1990 a mezzo di scrittura privata REG. 1005, registrata a Portomaggiore in data 25.08.2009 al n. 888 serie 3^;
- attraverso il summenzionato accordo il *Comune* si è impegnato ad inserire lo stralcio in argomento dell'ANS2(6) nel primo POC utile attribuendogli una capacità edificatoria di mq.7.249, mentre il *Proponente* si è impegnato alla realizzazione della quota parte di spettanza del collegamento viario che congiunge via Carlo Cattaneo con via Mazzini;
- l'art.5 del summenzionato accordo demandava ad una fase successiva (60 gg dall'adozione del POC) l'approfondimento della progettazione del collegamento viario di cui al punto precedente, incluse le caratteristiche dimensionali e le tipologie costruttive, da approntarsi di concerto con l'Ufficio Progettazione del *Comune*;
- in tale sede doveva essere altresì definito il costo presunto dell'opera e la ripartizione della spesa fra la pro-

prietà dello stralcio in argomento (Signori Zaghi), la proprietà del restante stralcio (signori Castaldini/Lugli), e la quota di compartecipazione a carico del *Comune*.

- in data 24.11.2009 al prot.20412 i signori Zaghi Giorgio e Zaghi Gianmauro hanno inoltrato la fideiussione prevista dall'art.7 dell'accordo e contestualmente presentato richiesta di una proroga di 60 gg per il perfezionamento del progetto del collegamento viario;
- in data 21.01.2010 al prot.1352 i signori Zaghi Giorgio e Zaghi Gianmauro presentano ulteriore richiesta di proroga di 30 gg, causa avverse condizioni meteo che non hanno consentito i rilievi in loco;
- in data 18.02.2010 al prot.7419 i signori Zaghi Giorgio e Zaghi Gianmauro inoltrano uno studio di fattibilità a firma arch. Bagnoli Massimo, inerente il collegamento viario in argomento, che ne individua il percorso, la sezione tipo e le criticità riscontrate (innesto con la rotatoria e con la ciclabile esistenti);
- lo studio di fattibilità di cui sopra risulta correlato da computo metrico estimativo, il quale individua il costo presunto dell'opera pari ad € 200.000 (IVA esclusa), con allegata proposta del *Proponente* di ripartizione delle spese pari a 40% a suo carico e 60% a carico del *Comune*;
- nella seduta di Giunta del 06.04.2010 il *Comune* ha accolto l'ipotesi di ripartizione come indicata dal *Proponente*,

dando indicazione al Dirigente del Settore Territorio, Urbanistica e Ambiente di procedere con la predisposizione dell'accordo integrativo.

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

- è stata sollevata un'osservazione d'ufficio inerente lo schema di assetto urbanistico dell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(6) in argomento, redatta ai sensi dell'art.4 dell'accordo, la quale ottimizza la proposta progettuale;
- la soluzione individuata di cui all'osservazione al POC sopra menzionata, è stata concertata con il *Proponente*, il quale dà accettazione espressa alle modifiche apportate con la sottoscrizione del presente accordo.

Dato atto che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, e che la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle aree e delle opere con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul *Proponente*).

TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, fra *Proponente* e *Comune* si conviene quanto segue:

Art. 1 - Premesse ed allegati

L'accordo sottoscritto dal *Proponente* e dal *Comune* in data 19.08.2009, scrittura privata REG. 1005 registrata a Portomaggiore in data 25.08.2009 al n. 888 serie 3^ nonché le soprain-

dicate premesse, gli atti e documenti in esse richiamati, gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo e si intendono qui espressamente richiamati.

Art. 2 - Assunzione degli obblighi

Gli obblighi assunti con la sottoscrizione dell'accordo in data 19.08.2009, scrittura privata REG.1005 registrata a Portomaggiore in data 25.08.2009 al n. 888 serie 3^, si intendono espressamente richiamati e trasfusi nel presente accordo.

Il *Proponente* ed il *Comune* assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

Il presente accordo diviene per il *Proponente* immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'efficacia dell'accordo nei confronti del *Comune* è subordinata all'approvazione del POC al quale accede.

All'atto del primo trasferimento, ad opera del *Proponente*, della proprietà delle aree dell'ANS2(6) o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo

in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree dell'ANS2(6), gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del *Proponente* relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui sopra dovrà essere comunicato dal *Proponente* al *Comune* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 3 - Oggetto

Il presente accordo ha ad oggetto la definizione della ripartizione delle competenze e delle spese a carico del *Proponente* e del *Comune*, in merito alla progettazione e realizzazione del collegamento viario fra via Carlo Cattaneo e Via Mazzini, quale opera realizzata in perequazione dell'ANS2(6).

Art. 4 - Obblighi a carico del Proponente

Il *Proponente* si impegna alla realizzazione del collegamento viario che congiunge via Carlo Cattaneo con via Mazzini, secondo lo studio di fattibilità allegato al n.3, compartecipando al costo dell'opera sulla base della ripartizione di cui al successivo art.6.

Il *Proponente* si impegna altresì ad effettuare a proprie spese il rilievo, la progettazione esecutiva dell'opera (comprensiva delle caratteristiche dimensionali e delle tipologie costruttive), l'appalto per la realizzazione, e la Direzione Lavori, mentre rimane a carico dell'Ufficio Progettazione del *Comune* l'alta sorveglianza e la validazione.

La progettazione esecutiva dovrà essere depositata prima o contestualmente al PUA. Successivamente verranno fissate le tempistiche realizzative dell'opera, a seguito di cui il *Comune* potrà procedere alla previsione in Bilancio dei fondi a proprio carico.

Sarà inoltre a carico del *Proponente* la sistemazione dell'area corrispondente al tratto tombinato dello Scolo Forcello che corre lungo Via Montecuccoli, per la quota parte limitrofa allo stralcio dell'ANS2(6) in argomento, da effettuarsi contestualmente alle opere di urbanizzazione dello stralcio stesso.

Il *Proponente* risponderà nei confronti del *Comune* per evizione e vizi delle opere ai sensi degli artt. 1483, 1490, 1494 nonché ove applicabile dell'art. 1669 del Codice Civile. Il *Comune* potrà avvalersi di ogni garanzia che sia stata rilasciata

al *Proponente* od ai suoi esecutori, da parte di ogni fornitore di servizi, opere o forniture.

In caso di inadempimento o ritardo di ognuno degli obblighi risultanti dal presente articolo, il *Comune* potrà legittimamente sospendere o revocare strumenti urbanistici attuativi o permessi di costruire eventualmente già rilasciati, chiedendo l'eventuale sospensione dei lavori, oppure già presentati e in fase di approvazione e/o rilascio.

Saranno a carico del *Proponente* tutte le certificazioni, abilitazioni ed autorizzazioni comunque denominate richieste dalla normativa vigente o dalle corrette regole di esecuzione, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le certificazioni impiantistiche, l'accatastamento della struttura e il collaudo statico.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese derivanti dall'eventuale cessione al *Comune* dell'opera, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle fiscali, tecniche e notarili.

Art. 5 - Obblighi a carico del Comune

Il *Comune* si impegna a ridefinire a proprie spese la rotonda allocata su Via Mazzini, su cui andrà ad innestarsi il nuovo tratto viario, in quanto nella dimensione geometrica attuale non può accogliere una quarta intersezione. A tal proposito si impegna ad acquisire con accordi bonari sia l'area dell'ex cabina ENEL dismessa, che la porzione di superficie ricadente in

proprietà privata, come determinate nella progettazione esecutiva.

Il *Comune* si impegna altresì a compartecipare al costo del collegamento viario tra Via Cattaneo e Via Mazzini sulla base della ripartizione di cui al successivo art.6.

Art. 6 - Ripartizione dei costi

Il costo ipotizzato dallo studio di fattibilità per la realizzazione dell'opera in argomento è di circa € 200.000, IVA esclusa.

La ripartizione fra le parti, come attestata in fase di concertazione, è del 40% a carico del *Proponente* (€ 80.000) e del 60% a carico del *Comune* (€ 120.000). La quota supportata dal *Comune* è comprensiva anche della parte spettante all'ulteriore stralcio di proprietà Castaldini/Lugli, a cui verrà successivamente imputata in fase di eventuale futura attuazione dello stesso.

Le parti danno atto che tale ripartizione si inserisce equamente nel quadro perequativo dell'approvando POC, dove il costo unitario di ogni mq. aggiuntivo di superficie complessiva realizzabile in relazione al minimo riconosciuto dal PSC, è pari circa a 36-38 €/mq., calcolato sulla base delle spese da sostenersi per la perequazione (realizzazione opere + aree cedute) rispetto ai mq. aggiuntivi che sono stati concessi quale "equo ristoro" per i costi sopportati, di cui all'art. 30 comma 11 della L.R. 20/2000.

Le parti danno altresì atto che a seguito della progettazione esecutiva e quindi delle risultanze inerenti l'effettivo costo dell'opera, nonché della validazione da parte del *Comune* del progetto stesso, la percentuale di cui sopra potrà essere modificata previo accordo fra le parti, nel rispetto delle quote perequative sopra indicate, e senza necessità di sottoscrizione di ulteriore accordo integrativo.

L'IVA afferente all'opera pubblica in argomento verrà ripartita in base ai costi a carico del *Comune* e del *Proponente* di cui al presente articolo.

Art. 7 - Termine entro cui realizzare l'opera

La realizzazione del collegamento viario dovrà essere autorizzata contestualmente all'approvazione del PUA inerente lo stralcio dell'ANS2(6) a cui è afferente, anche in forma di specifico sottostralcio, e conseguentemente assoggettata ai dettami di opera pubblica realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di cui agli artt.32 e 122 del D.Lgs. 163/2006.

La realizzazione del collegamento viario in argomento, previo accordo fra le parti, potrà comunque essere svincolata dall'iter di approvazione del PUA di cui allo stralcio dell'ANS2(6), ed assoggettata alle procedure di approvazione di opera pubblica di cui agli artt.32 e 122 del D.Lgs. 163/2006, ai sensi della Determinazione n. 4 del 02.04.2008 dell'*Autorità per la Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture*.

L'opera pubblica potrà essere realizzata antecedentemente o contestualmente alle opere di urbanizzazione dello stralcio dell'ambito ANS2(6) in argomento, ma comunque entro i 5 (cinque) anni di validità del POC, e di seguito ceduta al *Comune*.

La mancata realizzazione entro tale termine consentirà al *Comune* l'escussione della cauzione presentata ai sensi dell'art. 7 dell'accordo siglato in data 19.08.2009, salva in ogni caso ogni altra azione per la tutela dei danni eventualmente sofferti.

Art. 8 - Modifiche schema di assetto urbanistico

Il *Proponente*, con la sottoscrizione del presente accordo, prende atto dell'osservazione al POC sollevata dal *Comune* in merito allo schema di assetto urbanistico dell'ambito per nuovi insediamenti urbani ANS2(6) in argomento, redatta ai sensi dell'art.4 dell'accordo sottoscritto in data 19.08.2009 allo scopo di ottimizzare la proposta progettuale precedente, e dà accettazione espressa alle modifiche apportate a livello planimetrico e di dotazioni territoriali, di cui agli allegati 5 e 6a.

Art. 9 - Garanzie

Viene richiamata la polizza fideiussoria n. M0991266812 agenzia SAI di Argenta del 21.11.2009 pari ad **Euro 50.000** (cinquantamila), presentata dal *Proponente* quale cauzione per la realizzazione dell'opera in argomento.

L'importo della cauzione è da intendersi meramente indicativo

ai soli fini della garanzia, in quanto valutato quantitativamente in assenza di progettazione esecutiva dell'opera.

Il *Comune* potrà escutere l'intero importo, ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 1382 del Codice Civile, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore, in caso di inadempimento, ritardo o non corretto adempimento del *Proponente* di anche solo uno degli obblighi nascenti dal presente accordo.

La cauzione verrà automaticamente svincolata una volta collaudate le opere di cui all'art. 4.

Art. 10 - Condizioni di efficacia del presente accordo

Il *Comune* si riserva, in sede di approvazione del POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo di pianificazione, previa intesa con il *Proponente*, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

La sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà, in quanto la stessa verrà trasferita in fase di cessione delle aree e delle opere di cui all'art. 4 con appositi atti in forma pubblica (le cui spese dovranno far carico sul *Proponente*).

Art. 11 - Inadempienze della parte privata; sanzioni; conse-

guenze.

Recesso da parte del Comune per ragioni di pubblica utilità

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il *Comune*, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dal presente accordo in caso di grave inadempienza del *Proponente* in ordine agli obblighi assunti con il presente accordo.

Il *Comune* potrà altresì recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 12 - Spese

Saranno a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree o immobili.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie.

Il *Proponente* potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 13 - Adempimenti fiscali

Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 14 - Allegati

Sono allegati al presente accordo:

1. planimetria catastale aggiornata
2. estratto del RUE
3. studio di fattibilità del collegamento viario fra via Cattaneo e via Mazzini
4. computo metrico estimativo del costo dell'opera
5. planimetria con schema di assetto urbanistico dell'intero ambito come modificato con osservazione al POC e individuazione dello stralcio in argomento
6. scheda planivolumetrica generale a cura dell'ufficio tecnico comunale

6a. scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico comunale riferita allo stralcio argomento del presente accordo come modificato

Art. 15 - 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 integrazione, 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, nonché le leggi urbanistiche vigenti.

Art. 16 - Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il *Comune* e il *Proponente* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il *Comune* e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 17 - Norme finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi in premessa.

Resta facoltà del *Proponente* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il *Proponente* dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC;

- solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il *Comune;*
- il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti.

Per il Comune di Portomaggiore

Il Dirigente del Settore TUA

Ing. Luisa Cesari

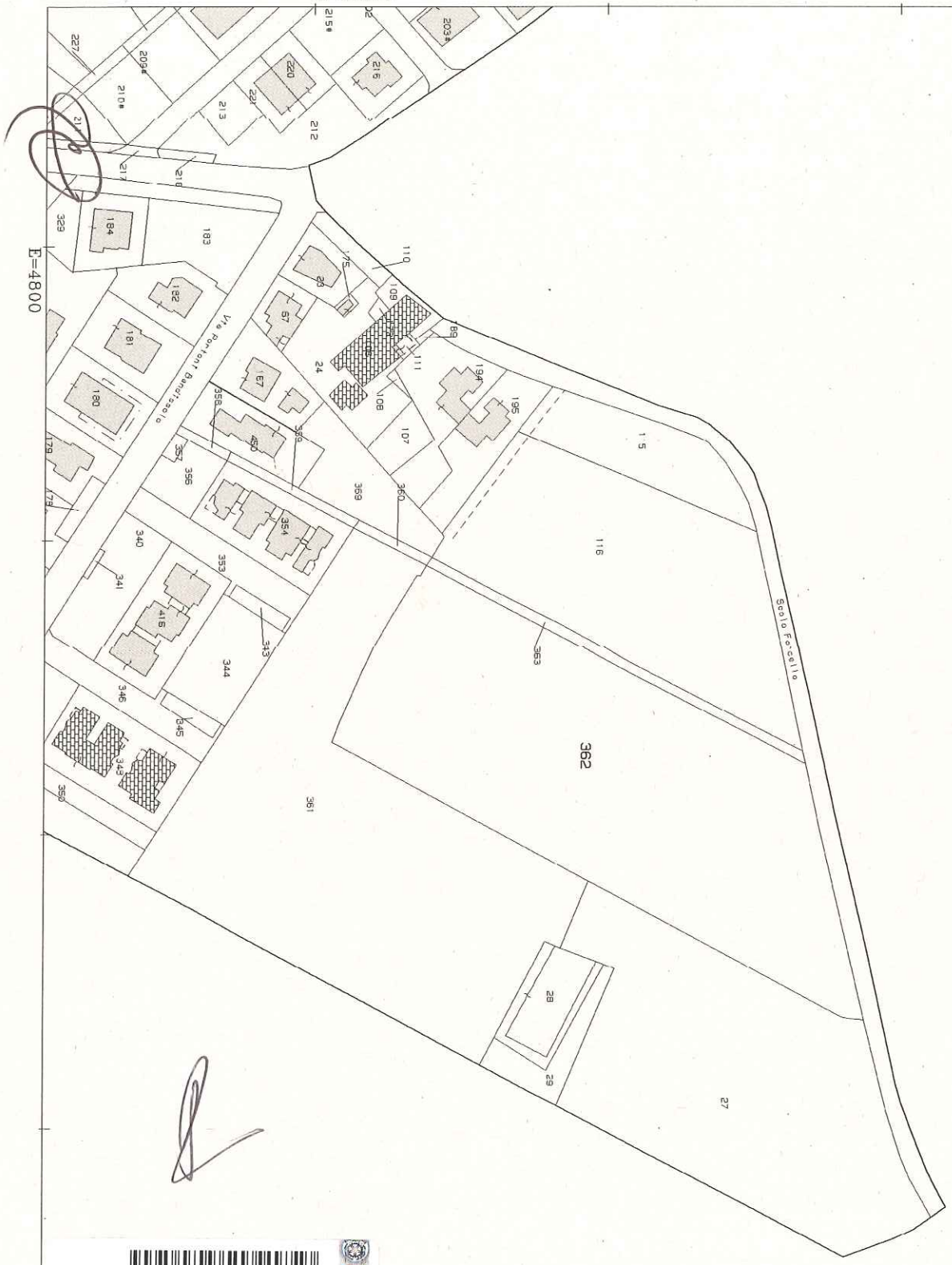
COMUNE DI PORTOMAGGIORE * UFF. APPALTI E CONTRATTI *

Il Proponente

ZAGHI GIORGIO

N=17600

E=4800



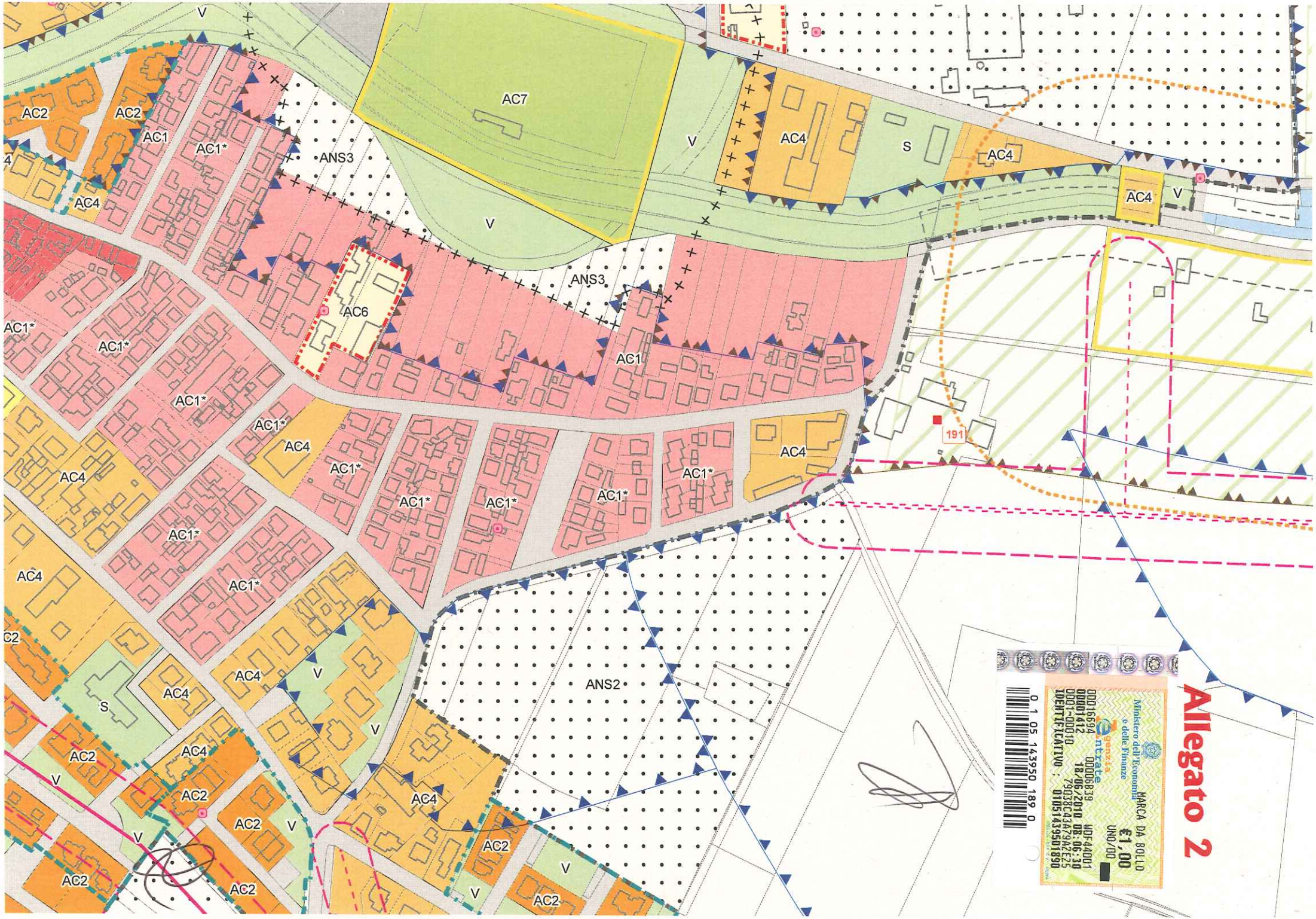
Allegato 1

Particella: 362

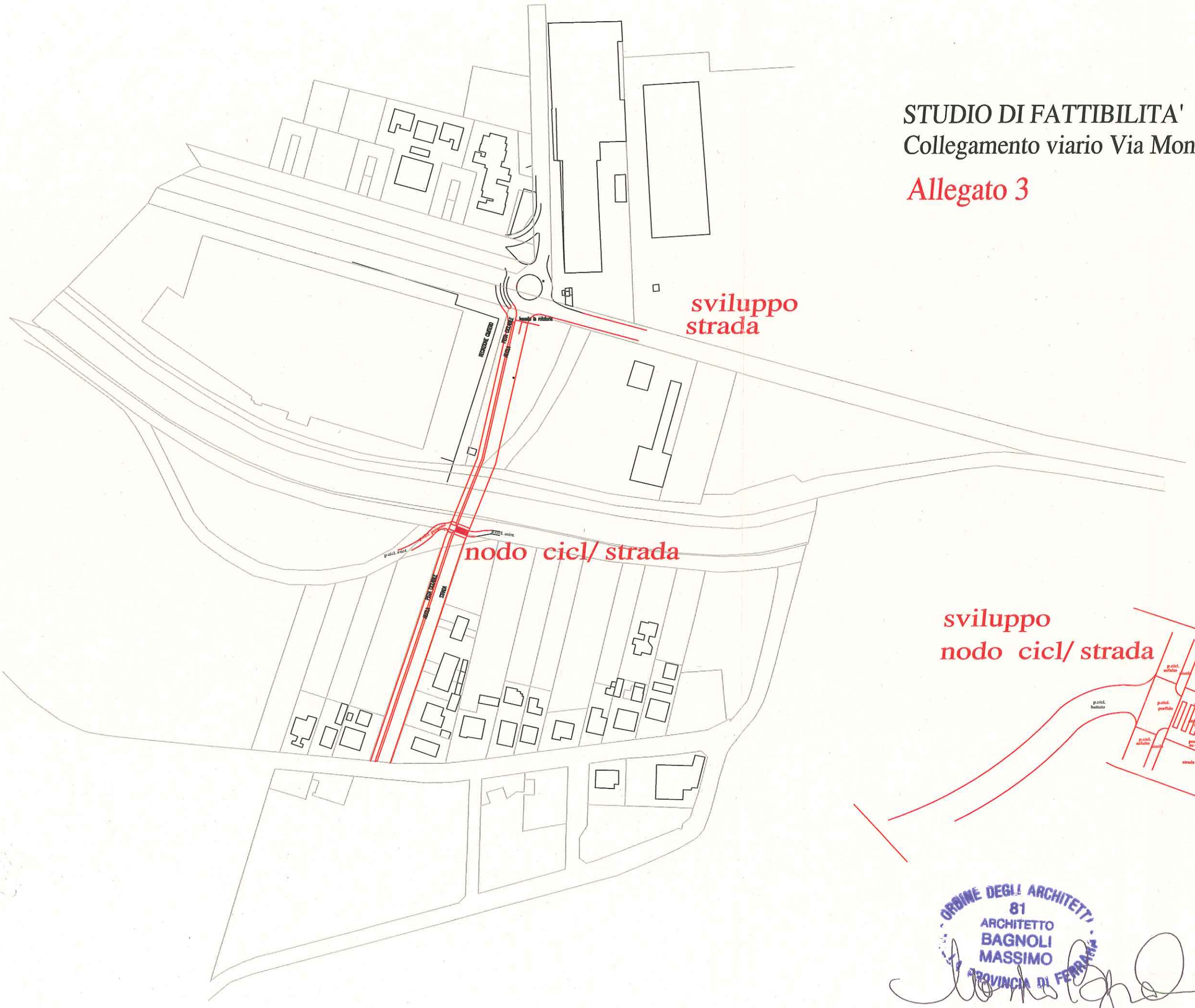
Comune: PORTOMAGGIORE
Foglio: 134

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

15-Apr-2010 11:05
Prot. n. 565676/2010



Allegato 2



STUDIO DI FATTIBILITA'

Collegamento viario Via Montecuccoli - Via Mazzini

Allegato 3

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
81
ARCHITETTO
BAGNOLI
MASSIMO
PROVINCIA DI FERRARA

Allegato 4

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
B1
ARCHITETTO
BAGNOLI
MASSIMO
PROVINCIA DI FERRARA

Articolo N.	Articolo Codice	Indicazione dei lavori e delle provviste misure	Unità di misura	Quantità	Prezzo Unitario	Importo
	01	**Scavi**				
1	01.01	**SCAVO DI SBANCAMENTO con profondità max di 60 cm.** Scavo di sbancamento di terreni di qualsiasi consistenza escluso roccia, anche con presenza di trovanti fino a Kg. 300, per una profondità max di 60 cm, con oneri per sbadacchiature delle pareti dello scavo o per formazione di scarpate, per aggottamenti per presenza di acqua fino ad un battente massimo di cm. 30, con oneri per il sollevamento, il carico su autocarri ed il trasporto a rifiuto alle pubbliche discariche od a cave di deposito. mis. mt. 260,00*10,50*0,60				
		Sede stradale ml. 260,00*7,50*0,70	mc.	1.365,000	€ 9,20	€ 12.558,00
		Pista Ciclabile e aiuola centrale ml. 260*3,50*0,45	mc.	409,500	€ 9,20	€ 3.767,40
	02	**Lavori Stradali**				
2	02.01	**SABBIA PER SOTTOFONDO** Sabbia comune ,fornitura e posa ,per sottofondo per la formazione di base di appoggio ,stesura e cilindratura con rullo compressore. Anche sabbia del Po o sabbiella di cava fino ad uno spessore reso di cm 20. mis. mt.260,00*10,20*0,20				
		Sede stradale ml. 260,00*7,50*0,30	mc.	585,000	€ 24,00	€ 14.040,00
		Pista Ciclabile e aiuola centrale ml. 260*3,50*0,20	mc.	182,000	€ 24,00	€ 4.368,00
3	02.02	**MISTO GRANULOMETRICO STABILIZZATO DA 2" (0/50mm)** Fornitura e posa in opera di misto granulare stabilizzato per fondazioni stradali e manufatti costituito da pietrisco, pietrischetto, graniglia, sabbia, derivanti da frantumazione di materiale lapidoso, della pezzatura di 2" (0/50 mm) in opera con apposita livellatrice anche a più riprese e fino alla completa pulizia del piano superficiale della massicciata. Compreso la cilindratura con idoneo mezzo meccanico. La misurazione è da effettuarsi in opera sul volume reso costipato e per le quantità ordinate. Misure valutate in opera in base alle quantità' autorizzate dalla direzioni lavori o a quelle effettive se inferiori.				
		Sede stradale ml. 260,00*7,50*0,20	mc.	390,000	€ 38,00	€ 14.820,00
		Rampa sede srtadale in prossimita attraversamento ciclopedonale esistente pendenza 5% **ml 1/2*(0,10+0,90)*18,00*7,50**	mc.	67,500	€ 38,00	€ 2.565,00

18 Febbraio 2010

4	02.03	**MISTO GRANULOMETRICO STABILIZZATO DA 1" (0/25mm)** Fornitura e posa in opera di misto granulare stabilizzato per fondazioni stradali e manufatti costituito da pietrisco, pietrischetto, graniglia, sabbia, derivanti da frantumazione di materiale lapidoso, della pezzatura di 1" (0/25 mm) in opera con apposita livellatrice anche a più riprese e fino alla completa pulizia del piano superficiale della massicciata. Compreso la cilindratura con idoneo mezzo meccanico. La misurazione è da effettuarsi in opera sul volume reso costipato e per le quantità ordinate. Misure valutate in opera in base alle quantità' autorizzate dalla direzioni lavori o a quelle effettive se inferiori. **Sede stradale ml. 260,00*7,50*0,10** **Pista Ciclabile e aiuola centrale ml. 260*3,50*0,15**	 mc. mc.	 195,000 136,500	 € 42,50 € 42,50	 € 8.287,50 € 5.801,25
5	02.04	**CORDONATA IN CLS** Fornitura e posa in opera di cordonata in cemento prefabbricato compresi elementi retti, scivoli, rasi e bocche di lupo, posta su sottofondo in calcestruzzo dosato a q.li 2,50 di cemento per m³ di impasto, compreso o scavo, il rinfianco in calcestruzzo, il rincalzo, la stuccatura dei giunti, la formazione degli abbassamenti, il trasporto a rifiuto del materiale eccedente e quant'altro occorra per dare il lavoro finito a regola d'arte. Al medesimo prezzo sono compensati anche gli elementi curvi. Misura a metro lineare di sviluppo effettivo. a) cordoli in cemento prefabbricato liscio - sez.12/15 h25x100cm **mt. 260,00*2**	 ml.	 520,000	 € 28,00	 € 14.560,00
6	02.05	**BINDER da 0/12 mm sp. cm 7** Fornitura e posa di conglomerato bituminoso 0-12 per strato di collegamento semiaperto, ottenuto con graniglia e pietrischetti della IV categoria prevista dalle norme CNR, sabbia ed additivi, confezionato a caldo con bitume di prescritta penetrazione, posto in opera a mano o a macchina, previa mano di attaco con emulsione bituminosa al 55% nella misura di 0,7 kg./mq., compattato con con vibrocompressore, compreso ogni onere necessario a dare il lavoro finito a regola d'arte. Spessore finito reso di cm. 7 minimo da eseguirsi solo per la larghezza degli scavi compreso sparsa di emulsione sabbiosa a sigillatura **Sede stradale ml. 260,00*7,00** **Pista Ciclabile ml 260*2,50**	 mq. mq.	 1.820,000 650,000	 € 9,50 € 9,50	 € 17.290,00 € 6.175,00

18 Febbraio 2010

7	02.06	**TAPPETO D'USURA da 0/8 di sp. non inferiore a cm. 3** Formazione di tappeto di usura in conglomerato bituminoso mm 0/8 di spessore non inferiore a cm. 3 a lavoro ultimato, dopo la compressione, compresa la stesura preliminare di emulsione bituminosa al 5,5% in ragione di Kg 0,55/m² previa perfetta pulizia del piano di posa, la preparazione del conglomerato mediante macchine dosatrici ed impastatrici, lo stendimento del conglomerato con macchina vibrofinitrice ed eventualmente anche a mano per piccole superfici e/o raccordi, la cilindratura con rullo compressore leggero, adatto allo scopo, la profilatura dei bordi, la formazione delle pendenze e i raccordi a caditoie, botole e cordoli per consentire il perfetto scolo delle acque meteoriche. Comprensivo della protezione da effettuarsi mediante il posizionamento provvisorio di piastre e pennellate di gasolio alle botole, caditoie, chiusini in modo tale da garantire la pulizia delle medesime. Eventuali avvallamenti o ristagni di acqua dovranno essere accuratamente a totale carico dell'impresa esecutrice. **Sede stradale ml. 260,00*7,00** **Pista Ciclabile ml 260*2,50**	

	03	**Fognature**				
	03.01	**TUBI IN PVC-U A PARETE COMPATTA** Fornitura e posa in opera di tubi in PVC-U a parete compatta di colore RAL 8023 per fognatura acque bianche, classe di rigidità nominale SN 8 kN/m² conformi alla norma UNI EN 1401-1. Sono compresi: scavo, oneri per pendenze, sottofondo e rinfianco in c.l.s. dosato a 2,5 q.li di cemento per m³ di impasto, con spessore minimo avvolgente la tubazione di 10 cm.,oneri per pezzi speciali ed innesti nei pozzetti, per sfridi, raccordi e giunzioni con apposito giunto ad anello di tenuta in gomma conforme ad UNI EN 681/1, realizzato con materiale elastomerico, nastro segnalatore e quant'altro occorre per dare la condotta eseguita a regola d'arte, funzionante nel rispetto della normativa vigente, del progetto e delle indicazione fornite dalla DL in corso d'opera, in particolare riguardo alle quote di posa e alle pendenze.Sono inoltre compresi gli oneri per l'allacciamento alla condotta principale. Misurazioni da effettuarsi sul reale sviluppo della tubazione.				
9	03.01.01	- per tubo con Ø 160 esterno (allacciamento caditoie)	ml.	54,000	€ 32,00	€ 1.728,00
10	03.01.02	- per tubo con Ø 315 esterno (linea principale)	ml.	260,000	€ 52,00	€ 13.520,00
11	03.02	**POZZETTO IN C.A.V. dim.cm 70x70x70** Pozzetto in c.a.v. per fognature a tenuta stagna con fori di innesto, sagomatura del fondo .Della dimensioni di cm. 70x70x70 ,sagomatura con cls. compreso ogni onere per dare il lavoro finito a regola d'arte, cioè : formazione di base d'appoggio in cls e rinfianco in materiale incoerente ed il collegamento alla tubazione. Fornitura, scavo e posa .(dim. 70x70x70) spessore cm.10. (pozzetto principale). Pozzetti linea principale (ogni 15 mt. Circa)	cad	18,000	€ 240,00	€ 4.320,00

12	03.03	**CHIUSINO IN GHISA SFEROIDALE** GS 500-7 dim. 85x85 altezza mm 1000 Fornitura, scavo e posa in opera di chiusino in ghisa sferoidale GS 500-7 A norma UNI -EN ,ISO vigente, con carico di rottura superiore a 400 KN classe D 400. Coperchio circolare diam.mm.650, con la scritta "Fognatura" smontabili in posizione aperta a 90° autocentranti su telaio ,muniti di guarnizione continua in elastomero antirumore e antibasculamento e telaio quadrato 85x85 ,altezza mm. 1000 ,muniti di alveoli per ottimizzare la presa nella malta cementizia	Cad	18,000	€ 150,00	€ 2.700,00
13	03.04	**CADITOIE IN GHISA CON POZZETTO SIFONATO CON VASCHETTA IN PVC** dim. esterne 50x50x50 Fornitura e posa in opera di caditoie in ghisa a grafite sferoidale GS 500-7 a norma UNI-EN 124, ISO vigente, a otto o più asole, conforme alla classe C 250, carico di rottura > 250 kN, delle dimensioni di cm 50x50 H mm 50 con bordo sagomato per migliorare la presa della malta cementizia.E' compreso il telaio, il sottostante pozzetto sifonato in c.a., con vaschetta in pvc, da cm 50 di lato esterno , lo scavo del medesimo, la formazione della base d'appoggio ed il rinfianco all'ingiro in cls magro per uno spessore di cm 10, il reinterro con sabbiella e gli oneri per l'innesto della tubazione di scarico. Il tutto dato in opera comprendendo ogni onere per dare il manufatto finito a regola d'arte e funzionante con la messa in quota delle caditoie con la sede stradale.	Cad	36,000	€ 160,00	€ 5.760,00
	04	**Pubblica Illuminazione**				
14		**PLINTI DI FONDAZIONE dim. cm 70x80x80** Fornitura e posa in opera di plinti di fondazione 70x80x80 cm in calcestruzzo dosato a q.li 2,50 di cemento per mc di impasto, per l'ancoraggio dei punti luce, completo di pozzetto di deviazione incorporato delle dimensioni di cm 30x30 e botola in c.a. per traffico pesante, completa di telaio e controtelaio in ferro.E' compreso lo scavo, il posizionamento, il reinterro con sabbia ben costipata e l'ighisaggio della polifera. Misura a cadauno.	cad	11,000	€ 180,00	€ 1.980,00

18 Febbraio 2010

15		**DISPERSORE DI TERRA DEL TIPO A PUNTAZZA** Fornitura e posa in opera di dispersore di terra del tipo a puntazza in profilato di acciaio zincato a caldo, delle dimensioni di mm 1500x50x50x5, installato entro pozzetto già predisposto e computato a parte, nella misura di un dispersore ogni due punti luce. Completi di morsettiere e bulloni di fissaggio 12 MA e dado zincato a caldo o di acciaio inox. Tutti i dispersori dovranno essere collegati fra di loro. L'impianto dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nelle norme CEI in vigore, compreso ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte.	cad.	6,000	€ 28,00	€ 168,00
16		**POLIFERA PER ALLOGGIAMENTO CAVI ELETTRICI (P.I.)** Realizzazione di polifora per alloggiamento cavi elettrici (Pubblica Illuminazione), mediante : - la fornitura e la posa di tubazione in PVC corrugato a doppia parete a norma CEI, - la fornitura e l'inserimento in ogni tubazione di filo pilota Ø 3 mm in ferro zincato, - scavo in banchina e/o sede stradale e formazione del letto di posa, spessore di cm 5, e del rinterro in sabbia per uno spessore di cm 20 sulla generatrice superiore e la restante parte con terreno derivante dallo scavo e stabilizzato per uno spessore non inferiore a cm. 25 e ripristino stradale in conglomerato bituminoso con spessore non inferiore a cm. 3 costipato, - nastro segnaletico con riportata la scritta "Illuminazione Pubblica", - rinfianco in calcestruzzo negli attraversamenti stradali : 050.150.010 - tubo corrugato a doppia cartella a norme CEI di diametro mm 100 ,scavo non inferiore a cm 70 di profondità e cm 30 di larghezza. Misura al m	ml.	260,000	€ 18,00	€ 4.680,00

17		**PALO CON DOPPIO CORPO ILLUMINATE** Fornitura e posa in opera di palo con corpo illuminate stradale su braccio e corpo illuminante per area pedonale. PALO palo a sezione cilindrica restremato diam. 127 /102 / 89 mm predisposto per innesto braccio e per attacco corpo illuminante area pedonale e predisposto di asola per morsettiera. h.fuori terra 7 m CORPO ILLUMINANTE STRADALE Struttura: corpo illuminante composto da telaio in pressofusione di alluminio lega UNI EN 1706, incernierato con sitema di apertura verso il basso. guarnizione perimetrale in EPDM atta a garantire il grado di protezione IP 66. Ingresso cavo di alimentazione attraverso pressacavo a tenuta stagna, apertura del telaio inferiore mediante un gancio a rilascio rapido realizzato in alluminio,chiusura con blocco di sicurezza, piastra portacablaggio metallica isolata per mezzo di isolatori plastici a supporto del gruppo di alimentazione, portalampada fissato al telaio tramite squadrette metalliche, grado di protezione IP 66, classe di isolamento II. Gruppo ottico: portalampada in porcellana con dispositivo di regolazione del fuoco della l CAVO TIPO FG7OR/06/1KV di SEZ. 1x4 MMQ. Fornitura CAVO TIPO FG7OR/06/1KV di SEZ. 1x6 MMQ. Fornitura CAVO TIPO FG7OR/06/1KV di SEZ. 1x10 MMQ. Fornitu	ml.	11,000	€ 2.400,00	€ 26.400,00
	05	**Verde e Segnaletica**				
18	05.01	**TERRENO VEGETALE** Fornitura, trasporto e messa a dimora di terreno vegetale esente da argilla ed agronomicamente puro, steso con mezzi meccanici e modellato in opera, privo di radici e di erbe infestanti, di cocci, di ciotolame per il rivestimento di banchine laterali erbose di contenimento, bauletti erbosi e aree da adibire a prato.	mc.	83,200	€ 18,00	€ 1.497,60

19	05.02	**SEGNALETICA ORIZZONTALE (STRISCE LONGITUDINALI O TRASVERSALI, RETTE O CURVE, ECC...)** Esecuzione di segnaletica stradale orizzontale con vernice rifrangente bianca o gialla, del tipo premiscelato, nella quantità non inferiore a kg. 1 per mq. ed omologata dal Ministero competente, per striscie longitudinali rette o curve, semplici od affiancate, continue o discontinue, da cm. 12 di larghezza,mediante apposita macchina traccialinee, compreso ogni onere per il tracciamento anche in presenza di traffico, la pulizia preliminare del piano di impianto, le operazioni di misura, la segnaletica di cantiere, la stesura delle corde e quant'altro necessario a dare il lavoro finito a regola d'arte. Valutazione al metro lineare di striscia eseguita misurata come sempre continua.	ml.	1.300,000	€ 1,20	€ 1.560,00
20	05.03	**SEGNALETICA ORIZZONTALE (FASCE D'ARRESTO, ZEBRATURE, ECC...)** Realizzazione di segnaletica orizzontale di nuovo impianto per fasce d'arresto, zebrature (vuoto per pieno), rallentatori ottici, triangoli piccoli e grandi di segnalazione "Dare la Precedenza", "Stop", frecce singole, doppie e triple, scritte disegni vari, con impiego di vernice rifrangente di colore bianco o di altro colore previsto dalla Normativa vigente ad alta resistenza all'usura ed a forte intensità luminosa. Per ogni metroquadrato di vernice misurata vuoto per pieno.	mq.	115,000	€ 7,20	€ 828,00

18 Febbraio 2010

	05.04	**SEGNALI STRADALI VERTICALI** Fornitura e posa in opera secondo il CdS di segnali stradali verticali in lamiera di alluminio scatolata e rinforzata di spessore mm. 3, lavorazione comprendente lo sgrassaggio, la fosfatazione, la verniciatura con smalto grigio a fuoco, previa mano di ancorante nella parte posteriore, rivestimento con pellicola retroriflettente, microsfere incorporate o incapsulate ad alta intensità luminosa, a pezzo unico per tutti i simboli, compreso il sostegno in ferro zincato del diametro mm. 60, scanalato con lunghezza m. 3,50 e peso kg. 4,2 per metro almeno, completo di tappo superiore, compresi gli attacchi semplici e doppi, lo scavo per l'infissione, il cls per il fissaggio a terra, la posa dei tutori, ogni materiale e la manodopera necessari a dare il lavoro finito a regola d'arte.				
21	05.04.01	il segnale d'inizio e fine pista ciclabile diametro cm 60 con rifrangenza in classe 2, deve essere collocato all'inizio o sul proseguimento di una pista, di una corsia o di un itinerario riservato alla circolazione di biciclette e deve essere ripetuto dopo ogni interruzione e dopo ogni intersezione (art. 122/9b)	cad.	2,000	€ 100,00	€ 200,00
22	05.04.02	il segnale stradale utile alla guida (attraversamento ciclabile) quadrato di lato cm. 90, con rifrangenza in classe 2, localizza un attraversamento della carreggiata da parte di una pista ciclabile contraddistinta da apposita segnaletica orizzontale.D'essere posizionato in corrispondenza dell'attraversamento, eventualmente a doppia faccia, su entrambi i lati della carreggiata o al di sopra della medisima. (art.135/15 del C.d.S)	cad.	2,000	€ 100,00	€ 200,00
23	05.04.03	il segnali stradale utile alla guida (attraversamento pedonale) quadrato con lato cm. 90, con rifrangenza in classe 2, localizza l'attraversamento di pedoni non regolato da impianto semaforico e non in prossimità d'intersezioni; dev'essere collocato, sempre a duplice faccia, su entrambi i lati della carreggiata, al di sopra della medesima o sull'eventuale isola spartitraffico intermedia	cad.	2,000	€ 100,00	€ 200,00

24	05.04.04	il segnale stradale circolare di divieto (senso vietato) con diametro cm. 60, con rifrangenza in classe 2, indica che è vietato entrare in una strada che invece è percorribile in senso opposto perchè a senso unico. (art.116/1b)	cad.	1,000	€ 100,00	€ 100,00
25	05.04.05	il segnale stradale di prescrizione (obbligo di passare a destra o a sinistra di un ostacolo) con diametro cm. 60, con rifrangenza in classe 2, indica l'obbligo di passare a destra o a sinistra di un ostacolo, un ingombro, un salvagente, uno spartitraffico. Dev'essere collocato sulla testata dell'isola di traffico con in modo da rendere chiara l'indicazione di passaggio obbligatorio (figure II 82/a - 82/b artt. 122/4 - 122/5 del C.d.S) con apposito dispositivo a luce riflessa, denominato delineatore speciale di ostacolo (fig. II.472, art. 42 del C.d.S) , in genere a sezione semicircolare con sviluppo minimo di 40 cm di semicirconferenza per 50 cm di altezza completo di collari e bulloni con pellicola rifrangente di colore giallo H.I. classe II.	cad.	1,000	€ 150,00	€ 150,00
26	05.04.06	il segnale stradale di prescrizione (rotatoria) con diametro cm. 60, con rifrangenza in classe 2, indica l'obbligo di circolare secondo il verso indicato dalle frecce (rotatoria). Dev'essere posto sulla soglia dell'area dove si svolge la circolazione rotatoria. (figura II 84 artt. 122/6 del C.d.S).	cad.	1,000	€ 150,00	€ 150,00
		Totale Computo				**€ 194.781,75**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
81
ARCHITETTO
BAGNOLI
MASSIMO
PROVINCIA DI FERRARA

18 Febbraio 2010

Stima dei costi della sicurezza

N.	Descrizione	Unità di misura	Quantità	Prezzo Unitario	Importo
	RECINZIONI E DELIMITAZIONI DI CANTIERE				
1	Noleggio di blocchi in cls rinforzato di base per pannelli di recinzione provvisionale dotati di quattrofori predisposti per l'inserimento dei pannelli stessi e per favorire i diversi posizionamenti.	cad.	40,000	€ 4,50	€ 180,00
2	Noleggio pannelli di recinzione provvisionale modulare (tipo "Orsogril": pannelli dimensioni standard mm 3500x2000, formati da una rete elettrosaldata zincata a caldo, a maglie differenziate, resa rigida da 4 nerrvature a "V" nel senso longitudinale, rispettivamente nella parte superiore ed inferiore del pannello; diametro tondini: verticali Ø mm 4; orizzonatali Ø mm 5). Completa di morsetti collegamento ed elementi cernierati per modulo porta e terminali.	cad.	20,000	€ 43,00	€ 860,00
3	Fornitura e posa in opera di recinzione realizzata con rete in plastica stampata sostenuta da ferri tondi diametro mm 20, infissi nel terreno a 1,00 m di distanza, con altezza fino a 2,00 m, compreso il montaggio in opera e la successiva rimozione a lavori ultimati.	ml.	50,000	€ 3,50	€ 175,00
4	New jersey in plastica cm 100x70 larghezza cm 45 bianco/rosso + giunto, posa con automezzo, manutenzione, rimozione, finito	cad.	10,000	€ 80,00	€ 800,00
	GESTIONE PRIMO SOCCORSO ED EMERGENZE				
5	Cassetta di pronto soccorso con contenuti secondo quanto contenuto indicato all'art.2 del D.M. 388/03	cad.	1,000	€ 120,00	€ 120,00
6	Nolo di estintore portatile a polvere omologato (D.M.20/12/92) montato sulle macchine operatrici e corredato di cartello di segnalazione, compresa la manutenzione periodica prevista per legge. (Costo per 6 mesi) - Estintore di 6 kg	cad.	2,000	€ 14,00	€ 28,00
	SEGNALETICA VARIA DI SICUREZZA				
7	Cartello segnalatore in lamiera metallica formato triangolare, lato fino a 60 cm. Fornitura e posa per la durata del cantiere.	cad.	4,000	€ 13,20	€ 52,80
8	Cartello segnalatore in lamiera metallica formato circolare, diametro fino a 45 cm. Fornitura e posa per la durata del cantiere.	cad.	4,000	€ 16,00	€ 64,00
9	Cartello segnalatore in lamiera metallica formato rettangolare fino a 50x33 cm. Fornitura e posa per la durata del cantiere.	cad.	4,000	€ 14,00	€ 56,00
10	Sistema di segnalazione luminosa mobile costituita da una coppia di semafori, forniti di carrelli per lo spostamento, completi di lanterne (3 luci 1 via) di diametro 200÷300 mm e relative centrali elettroniche, funzionanti a batteria collocate in contenitori stagni posizionati alla base dei semafori (1 mese)	cad.	1,000	€ 60,00	€ 60,00
	SEGNALAZIONE E DELIMITAZIONI VARIE PER LAVORAZIONI IN ADIACENZA STRADE				
11	Illuminazione fissa con lampade elettriche posate su recinzioni o simili poste a distanza non superiore a 6 metri compresa la linea di collegamento e allacciamento fino a m 10. Alimentazione a 24 volt compreso trasformatore.	cad.	5,000	€ 4,00	€ 20,00

18 Febbraio 2010

12	Servizio di vigilanza stradale per l'uscita dei mezzi dal cantiere o per la regolazione del traffico; per ogni ora di servizio effettivamente prestata.	cad.	18,000	€ 35,00	€ 630,00
13	Posa in opera, uso e successivo smontaggio e trasporto di andatoie e passerelle costituite da piano di calpestio e/o lavoro di lunghezza mt. 2, larghezza mt. 1.20 fornito di parapetti su ambo i lati. Piano di calpestio antiscivolo. - nolo per un mese lavorativo	cad.	5,000	€ 49,00	€ 245,00
14	Coni o delineatori in plastica colorata di altezza approssimativa cm 40 posati a distanza non superiore a 2 metri per segnalazioni stradali. Nolo per un mese lavorativo.	cad.	45,000	€ 1,80	€ 81,00
	TEMPO UOMINI DI CANTIERE IMPEGNATI IN VARIE ATTIVITA'				
15	Riunione di coordinamento tra i responsabili delle imprese operanti in cantiere e il coordinatore per l'esecuzione dei lavori, prevista all'inizio dei lavori e di ogni nuova fase lavorativa o introduzione di nuova impresa esecutrice. Costo medio pro-capite.	ora	3,000	€ 45,00	€ 135,00
16	Formazione lavoratori in cantiere. Costo orario per lavoratore.	ora	3,000	€ 35,00	€ 105,00
	D.P.I.				
17	Casco di sicurezza per protezione capo. Fornitura. Per tutta la durata dei lavori.	cad.	3,000	€ 14,00	€ 42,00
18	Indumenti ad alta visibilità per lavorazioni in prossimità di o sulla strada: - corpetto ad alta visibilità. Fornitura (Per tutta la durata dei lavori)	cad.	3,000	€ 29,00	€ 87,00
19	D.P.I . Per abbattimento rumore: - inserti auricolari malleabili mono uso. Fornitura 100 pezzi	cad.	1,000	€ 15,50	€ 15,50
20	D.P.I. per le vie respiratorie - mascherine monouso per polveri a grana medio-fine. Classe FFP1.	cad.	20,000	€ 0,90	€ 18,00
21	D.P.I. per protezione agli occhi: occhiali a stanghette e ripari laterali per la protezione dalla proiezione di oggetti e/o da getti e schizzi, fornitura (durata 6 mesi).	cad.	2,000	€ 9,10	€ 18,20
22	Scarpe e/o stivali antinfortunistici (quota parte annuale)	cad.	3,000	€ 60,00	€ 180,00
	BARACCHE DI CANTIERE				
23	Box prefabbricato coibentato, completo di impianto elettrico e messa a terra, accessori vari, posato a terra su travi di legno, compresa manutenzione e pulizia: 240x360x240 per l'intera durata del cantiere (gg 180)	a.c.	1,000	€ 524,00	€ 524,00
24	Bagno chimico, completo di: 1 wc, un lavabo, accessori vari, posato a terra su travi di legno, compresa manutenzione e pulizia settimanale: per l'intera durata del cantiere (gg 180)	a.c.	1,000	€ 792,00	€ 792,00
	Totale Computo				**€ 5.288,50**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
81
ARCHITETTO
BAGNOLI
MASSIMO
PROVINCIA DI FERRARA

18 Febbraio 2010

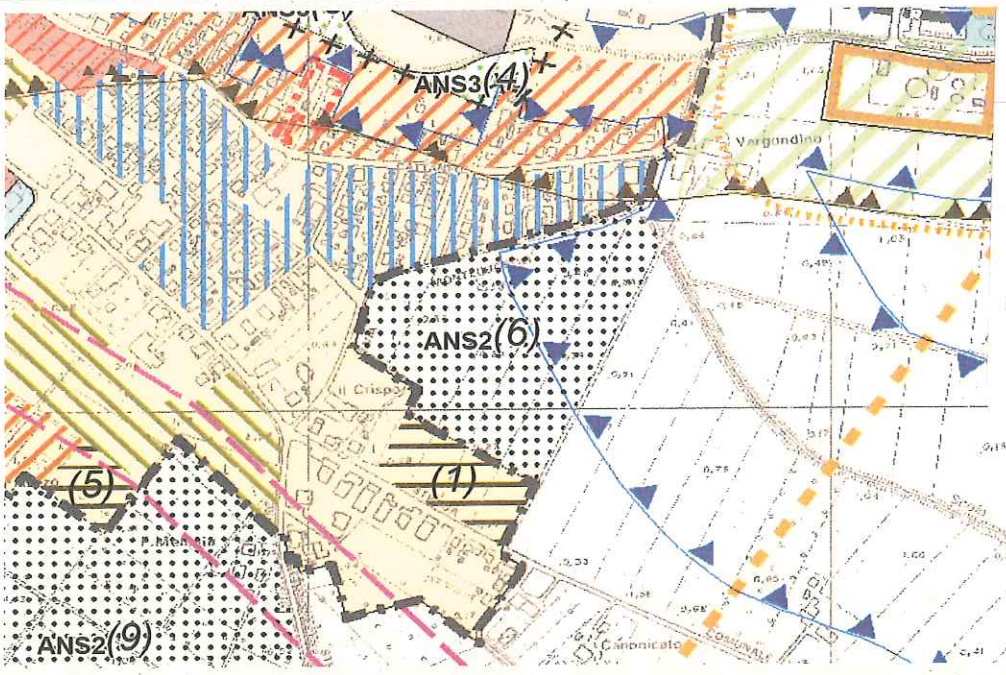
PLANIMETRIA CON SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Allegato 5

NUOVO AMBITO DI INSEDIAMENTO ANS2 (6)

Località: PORTOMAGGIORE

Allegato 6



Codice Ambito	Ubicazione	Località / Denominazione	Destinazione
ANS2 (6)	Via Montecuccoli	Portomaggiore CRISPO"	Residenziale
Foglio	**Mappali**		
134	115, 116, 27, 28, 29, 360, 361, 362, 363		

Ambiti collegati per la perequazione	---

Parametro urbanistico	Dati Progettuali minimi	Dati Progettuali PROPOSTA
ST_{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile (mq.)	47.035	47.035
SC_{MAX} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito (mq.)	11.759	11.759
ST - Porzione della Superficie territoriale non ricadente in vincolo (mq.)	5.989	5.989
ST_{VINC} - Porzione della Superficie territoriale soggetta a vincolo (mq.)	41.046	41.046
UT_{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito (mq./mq.)	0,25	0,25
ST_{PRO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	7.064	7.064
$ST_{PRO-VINC}$ - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento ricadente in vincolo (mq.)	35.595	35.595
ST_{PER} - Superficie territoriale dell'area collegata per la perequazione dalla proposta d'intervento (mq.)		
$SC_{MAX\ PRO}$ - Capacità insediativa massima rapportata all'area oggetto d'intervento (mq.)	10.665	10.665
DE_{PRO} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq./mq.)	0,25	0,25
DE_{VINC} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili soggette a vincolo (mq./mq.)	0,20	0,20
DE_{PER} - Diritto edificatorio acquisito mediante la perequazione (mq./mq.)	0,03	0,03
SC_{PRE} - Superficie complessiva preeesistente (mq.)		
SC_{PRO} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori riconosciuti all'area d'intervento (mq.)	1.766	1.766
$SC_{PRO-VINC}$ - SC derivante dai DE riconosciuti alla proprietà dell'area edificabile vincolata d'intervento (mq.)	7.119	7.119
SC_{PER} - Superficie complessiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori con perequazione (mq.)	-	-
SC_{DOT} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi per dotazioni territoriali (mq.)		
SC_{TOT} - Capacità insediativa totale di progetto = $SC_{PRE} + SC_{PRO} + SC_{PRO-VINC} + SC_{PER} + SC_{DOT}$ (mq.)	8.885	8.885
UF_{PRO} - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	0,35	0,38
SF_{PRO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	25.386	23.382
P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto (mq.) **	1.777	1.777
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.) **	3.998	3.998
STR - Superficie della viabilita' di progetto (mq.)	8.532	5.588
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = ($ST_{PRO} + ST_{PRO-VINC}$) - (SF_{PRO} + P1+ U + STR) (mq.)	2.966	7.914
Totali aree da cedere	17.273	19.277

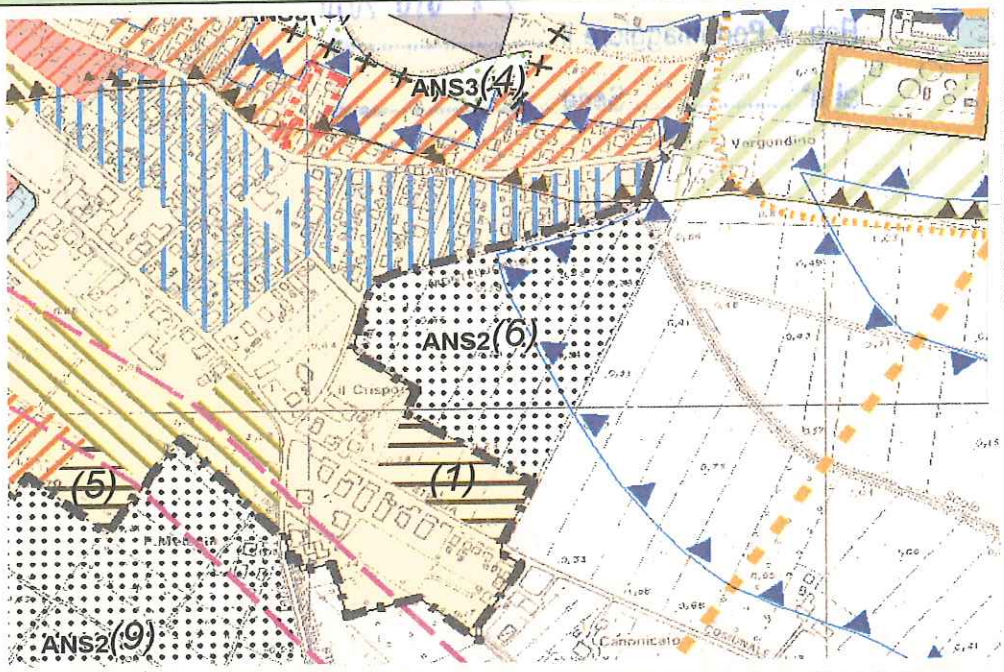
Sup. TOT. Mq. 42.659

**Le dotazioni sono parametrate sulla destinazione principale residenziale e vanno integrate a conguaglio in proporzione alla SC destinata a residenziale (P1=20/100 mq di SC; U=45/100 mq di SC) ovvero commerciale (P1=40/100 mq di SC; U=60/100 mq di SC)

NUOVO AMBITO DI INSEDIAMENTO ANS2 (6)

Località: PORTOMAGGIORE

Allegato 6a



Codice Ambito	Ubicazione	Località / Denominazione	Destinazione
ANS2 (6)	Via Montecuccoli	Portomaggiore CRISPO"	Residenziale
Foglio	**Mappali**		
134	27, 28, 29, 360, 361, 362, 363		

Ambiti collegati per la perequazione	---

Parametro urbanistico	Dati Progettuali minimi	Dati Progettuali PROPOSTA
ST_{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile (mq.)	47.035	47.035
SC_{MAX} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito (mq.)	11.759	11.759
ST - Porzione della Superficie territoriale non ricadente in vincolo (mq.)	5.989	5.989
ST_{VINC} - Porzione della Superficie territoriale soggetta a vincolo (mq.)	41.046	41.046
UT_{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito (mq./mq.)	0,25	0,25
ST_{PRO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	7.064	7.064
$ST_{PRO-VINC}$ - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento ricadente in vincolo (mq.)	27.415	27.415
ST ricadente su area tombinata canale Forcello (mq.)	985	985
ST_{PER} - Superficie territoriale dell'area collegata per la perequazione dalla proposta d'intervento (mq.)		
$SC_{MAX\ PRO}$ - Capacità insediativa massima rapportata all'area oggetto d'intervento (mq.)	8.620	8.620
DE_{PRO} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq./mq.)	0,25	0,25
DE_{VINC} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili soggette a vincolo (mq./mq.)	0,20	0,20
DE_{PER} - Diritto edificatorio acquisito mediante la perequazione (mq./mq.)	0,03	0,03
SC_{PRE} - Superficie complessiva preeesistente (mq.)		
SC_{PRO} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori riconosciuti all'area d'intervento (mq.)	1.766	1.766
$SC_{PRO-VINC}$ - SC derivante dai DE riconosciuti alla proprietà dell'area edificabile vincolata d'intervento (mq.)	5.483	5.483
SC_{PER} - Superficie complessiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori con perequazione (mq.)	-	-
SC_{DOT} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi per dotazioni territoriali (mq.)		
SC_{TOT} - Capacità insediativa totale di progetto = $SC_{PRE} + SC_{PRO} + SC_{PRO-VINC} + SC_{PER} + SC_{DOT}$ (mq.)	7.249	7.249
UF_{PRO} - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	0,35	0,39
SF_{PRO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	20.711	18.587
P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto (mq.) **	1.450	1.593
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.) **	3.262	8.753
STR - Superficie della viabilita' di progetto (mq.)	6.896	5.935
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = $(ST_{PRO} + ST_{PRO-VINC}) - (SF_{PRO} + P1 + U + STR)$ (mq.)	2.160	585 ciclabile
Totali aree da cedere	13.768	16.866

Sup. TOT. Mq. 35.464

**Le dotazioni sono parametrate sulla destinazione principale residenziale e vanno integrate a conguaglio in proporzione alla SC destinata a residenziale (P1=20/100 mq di SC; U=45/100 mq di SC) ovvero commerciale (P1=40/100 mq di SC; U=60/100 mq di SC

Reg. a Portomaggiore il 24 GIU. 2010

al n° 562 Serie 3°

COADIUTORE
(DANIELE CAVALLINI)

COMUNE DI PORTOMAGGIORE * PROVINCIA DI FERRARA

C.F. N. 00292080389 * REG. N. 987

SCRITTURA PRIVATA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART. 11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE (POC)

L'anno **duemilanove** (2009) il giorno **diciannove** (19) del mese di **Giugno**, nella residenza municipale di Portomaggiore, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, sono comparsi:

da una parte:

Ing. LUISA CESARI, Dirigente del Settore Servizi al Territorio, Urbanistica e Ambiente, domiciliata per la carica presso la sede Municipale in Piazza Umberto I n. 5, (c.f. 00292080389) la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE di PORTOMAGGIORE** - nel seguito del presente atto denominata come "*Comune*"

e dall'altra parte:

Sig. **BARALDI MASSIMO** (cod. fisc. n. BRLMSM58C13G916E), nato a Portomaggiore il 13.03.1958 e residente a Portomaggiore, via Provinciale per Ferrara 84/C

Sig. **BIANCHETTI ROSSELLA** (cod. fisc. n. BNCRSL60C51F198M), nata a Migliarino il 11.03.1960 e residente a Portomaggiore, via Provinciale per Ferrara 84/C

i quali dichiarano di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quali comproprietario degli immobili sotto descritti, d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione "*Proponente*";

PREMESSO CHE

- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione comunale si articoli in *PSC* (Piano Strutturale Comunale), *POC* (Piano Operativo Comunale), *RUE* (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 89 del 29.08.2007, ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale sono individuati gli ambiti di espansione e gli ambiti di riqualificazione previsti in ciascuna località del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale;
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 65 del 29.09.2008, ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel quale vengono disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- nelle more dell'approvazione del PSC, l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la predisposizione e la formazione del Piano Operativo Comunale (POC), attraverso

le forme di consultazione e partecipazione previste dall'art. 30, comma 10 della L.R. 20/2000, per identificare preventivamente sia gli ambiti su cui vi sia la disponibilità degli interessati ad intervenire, che le opere la cui attuazione è demandata all'inserimento nel POC dalla disciplina del PSC;

- con delibera di G.C. n. 12 del 12.02.2008 sono stati formulati gli indirizzi per l'indizione di un avviso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali concorrenti alla formazione del primo POC, e che con la stessa deliberazione ne è stato approvato lo schema.
- l'avviso di cui sopra è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Portomaggiore, indicando quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte di inserimento nel POC la data del 31.03.2008, termine successivamente prorogato al 21.04.2008 con delibera di G.C. n. 36 del 31.03.2008;
- tale termine è da intendersi indicativo in considerazione del protrarsi dei tempi istruttori dei nuovi strumenti urbanistici (PSC e POC), e quindi non vincolante ai fini dell'accoglimento di eventuali proposte giunte fuori termine;
- a seguito di ciò sono pervenute n. 9 proposte dei privati entro i termini e n. 4 oltre i termini stabiliti dall'avviso stesso;

- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ha ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi che concorrono all'attuazione del nuovo strumento urbanistico POC, al perfezionamento di accordi con soggetti privati come previsto dall'art. 18 della L.R. 20/2000;
- l'art. 18 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. "*Accordi con i privati*" prevede:

"Gli enti locali possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

La scelta di pianificazione definita con l'accordo deve essere motivata, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 3.

L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con la delibera di adozione dello strumento ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano

applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990.";

- l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 43 del 09.04.2009 ha provveduto all'approvazione dello "*SCHEMA TIPO - Accordo di pianificazione, redatto ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art. 11 della L. n. 241/1990, nell'ambito della pianificazione operativa comunale (POC)*"

PREMESSO ALTRESI' CHE

- il *Proponente* risulta proprietario di un'area di terreno posta nel territorio del comune di Portomaggiore ed identificata al catasto terreni al Fg. 100 Mappale 119, della consistenza catastale complessiva di mq. 4.310 come risulta dalla planimetria catastale allegato n. 1;
- su tale area insiste un edificio a destinazione residenziale, sempre catastalmente identificato al Fg. 100 Mappale 119, come risulta dalla planimetria catastale allegato n. 1, ricompreso nel censimento degli edifici di valore storico testimoniale alla scheda di rilievo n. 248;
- in data 21.05.2008. prot. 9359 il *Proponente* ha inoltrato proposta di intervento, dimostrandosi intenzionato a trasformare urbanisticamente l'area di proprietà ad uso ricettivo, proposta che ha ottenuto parere tecnico-politico favorevole, giusta delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ;

- a seguito di specifici incontri con i rappresentanti del comune è stata concertata la soluzione progettuale meglio identificata nell'allegato cartografico n. 3;
- l'area in parola è ricompresa nel territorio rurale ad alta vocazione produttiva, quale individuato dal PSC adottato e come risulta dall'estratto di PSC allegato n. 2;
- non sono state sollevate né osservazioni da parte di privati, né riserve da parte della Provincia di Ferrara, inerenti la porzione del territorio rurale in argomento;

Dato atto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale agevolare lo sviluppo delle attività ricettive in genere, anche attraverso il recupero degli insediamenti storici-testimoniali esistenti e/o delle aree di valorizzazione ambientale, al fine sia di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente e le aree naturalistiche, che contribuire contestualmente a migliorare l'offerta turistico-ricettiva per la promozione del territorio

Sottolineato che la proposta di intervento in argomento consente di fornire un'adeguata risposta alle esigenze di cui sopra.

Dato atto che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi dei diritti edificatori, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione del POC, la cui approvazione conformerà la potenzialità edificatoria dell'area oggetto della proposta.

Ritenuto pertanto accoglibile la proposta avanzata giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica.

TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area, anche sulla base delle richieste avanzate dalla proprietà, fra *Proponente* e *Comune* si conviene quanto segue:

Art. 1

Premesse ed allegati

Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo e costituiscono patto.

Art. 2

Assunzione degli obblighi

Il *Proponente* ed il *Comune* assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

Il presente accordo diviene per il *Proponente* immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'efficacia dell'accordo nei confronti del *Comune* è subordinata all'approvazione del POC al quale accede.

All'atto del primo trasferimento, ad opera del *Proponente*,

della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del *Proponente* relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal *Proponente* al *Comune* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 3

Oggetto

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in intesa con il *Proponente*, il quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.

Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo al primo approvando POC utile, il quale ne recepirà i contenuti.

Gli obblighi di cui al successivo art. 5 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal *Proponente*.

Art. 4

Trasformazione urbanistica

Il *Comune* si impegna ad inserire l'intervento oggetto della proposta in argomento nel primo POC utile in tal senso, individuando un lotto perimetrato come da planimetria allegata al n. 3, da destinarsi ad attività turistico ricettiva con superficie territoriale (ST) catastale pari a mq. 2.753.

L'intervento consterà nella realizzazione di un comparto ricettivo con installazione di bungalow mono/bifamiliari realizzati in struttura lignea di tipo leggero e facilmente amovibili, **sino ad una SC massima di mq. 400** come definita dalle norme dell'adottato RUE, realizzazione di piazzole di sosta, aree verdi e viabilità interna di accesso e distribuzione.

Il nuovo comparto ricettivo sarà da attuarsi a mezzo di intervento diretto, secondo le procedure previste dalla normativa

vigente in materia, rispettando lo schema di assetto urbanistico rappresentato nella planimetria allegata al n. 3.

Il *Comune* si riserva la facoltà di apporre, in fase di rilascio del titolo abilitativo, se necessario e con potere discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale, eventuali modifiche allo schema di assetto urbanistico al fine di ottimizzare la proposta progettuale.

Il titolo autorizzativo non potrà essere presentato o rilasciato in caso di inadempimento da parte del *Proponente* di un qualsiasi obbligo che questo avesse nei confronti del *Comune*.

Nella **convenzione urbanistica parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo**, saranno trasfusi gli obblighi scaturenti dal presente accordo di pianificazione.

Art. 5

Obblighi del Proponente

Il *Proponente* si impegna al mantenimento della destinazione ricettiva e allo smantellamento dei bungalow con ripristino dello stato dei luoghi nel caso di dismissione dell'attività, ai sensi dell'art. 5.10 comma 9 del PSC.

Si obbliga altresì all'utilizzo di materiali che consentano la permeabilità dei suoli in fase di realizzo della viabilità interna e dei parcheggi.

Art. 6

Termine entro cui presentare richiesta di titolo abilitativo

Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* richiesta di

titolo abilitativo relativa all'intervento in parola, entro il termine massimo di 5 anni dall'approvazione del POC stesso a cui il presente accordo acceda.

Decorso inutilmente il termine di cui sopra, il *Proponente* perderà i diritti edificatori assegnati dal POC stesso, senza che alcun risarcimento, indennizzo o altro possa essere richiesto al *Comune*.

E' facoltà del *Proponente* presentare la richiesta di titolo abilitativo già a seguito dell'adozione del POC, che verrà rilasciato solo a seguito dell'approvazione dello stesso.

Il *Comune* si riserva la facoltà di effettuare un monitoraggio a due anni dall'approvazione del POC onde valutare lo stato di attuazione dello stesso, ricontattando i *Promotori* che non avessero ancora presentato richieste.

A seguito di tale monitoraggio, per mutate intenzioni o sopravvenute difficoltà del *Proponente*, potrà essere approntata una variante al POC che cassi eventualmente l'area, previo liberatoria dello stesso *Proponente*.

Art. 7

Condizioni di efficacia del presente accordo

Il *Comune* si impegna ad adottare il presente accordo allegandolo al primo strumento urbanistico utile in tal senso, in particolare al primo POC da adottarsi entro l'anno 2009.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di adozione del POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al

presente accordo di pianificazione, previa intesa con il *Proponente*, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà.

Art. 8

Inadempienze della parte privata; sanzioni; conseguenze. Recesso da parte del Comune per ragioni di pubblica utilità

Qualora il *Proponente* risulti inadempiente agli obblighi assunti con il presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il *Comune*, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dal presente accordo in caso di grave inadempienza delle parti private in ordine agli obblighi assunti con il presente accordo.

Il *Comune* potrà altresì recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9

Spese

Saranno a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree o immobili.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie.

Il *Proponente* potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 10

Adempimenti fiscali

Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 11

Allegati

Sono allegati al presente accordo:

1. planimetria catastale aggiornata
2. estratto del PSC
3. planimetria con schema di assetto urbanistico

Art. 12

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 integrazione, 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, nonchè le leggi urbanistiche vigenti.

Art. 13

Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il *Comune* e il *Proponente* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il *Comune* e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 14

Norme finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi in premessa.

Resta facoltà del *Proponente* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

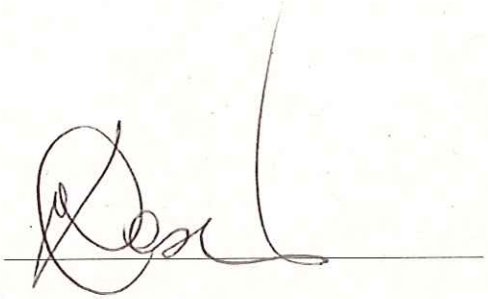
LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- le superfici territoriali indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il *Proponente* dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC;
- solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il *Comune*;
- il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti.

Per il Comune di Portomaggiore

Il Dirigente del Settore TUA

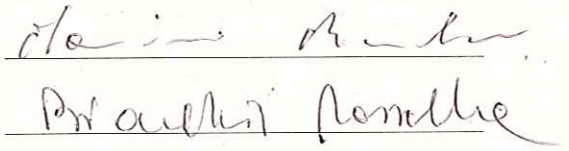
Ing. Luisa Cesari



Il Proponente

Baraldi Massimo

Bianchetti Rossella



N=20100
E=2200
Allegato 1
MARCA DA BOLLO
€0,26
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di FERRARA - Direttore: Dr. Gennaro CHIAINO
Per Visura
Particella: 119
Comune: PORTOMAGGIORE
Foglio: 100
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
27 Mag 2009 15:21
Prot. n. 713574/2009

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
Agenzia Entrate
00008594 00005AZF WDP8AD01
00014098 01/07/2009 10:51:00
0001-00029 D0CA68F1C68F6CD8
IDENTIFICATIVO : 01081905
0 1 08 190501 046 9

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
Agenzia Entrate
00005AZF P8AD01
00014097 01/07/2009 10:50:55
0001-00029 AF6DB966B1076BF3
IDENTIFICATIVO : 01081905010470
0 1 08 190501 047 0

Allegato 2

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
00011340 00003948 WD6KUD01
00020494 19/06/2009 09:45:44
0001-00029 333D4 3570A706A
IDENTIFICATIVO : 01081522740129
0 1 08 152274 012 9
MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
00011340 00003948 WD6KUD01
00020497 19/06/2009 09:45:58
0001-00029 E6CC6E7546189D90
IDENTIFICATIVO : 01081522740094
0 1 08 152274 009 4

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
RQ/26
Agenzia Entrate
00008594 00005AZF WDP8AD01
00014095 01/07/2009 10:50:46
0001-00079 DD4A9AD81A77397B
IDENTIFICATIVO : 01031905010492
0 1 08 190501 049 2

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€0,26
ZERO/26
Agenzia Entrate
00008594 00005AZF WDP8AD01
00014096 01/07/2009 10:50:50
0001-00079 45DB39F8E9FB031E
IDENTIFICATIVO : 01031905010481
0 1 08 190501 048 1

Schema di assetto urbanistico

Superficie della proposta d'intervento

ST MAX = 2.753 Mq. di cui:

- Superficie edificabile bungalows = Mq. 400
- Verde = Mq. 1.392 circa
- Parcheggi = Mq. 187 circa
- Strade = Mq. 819 circa

Allegato 3

Reg.to a Portoviaggiare il 1/07/2009
al n. 751 Serie 3°

Il Funzionario
Dott.ssa Francesca Letizia Morelli

COMUNE DI PORTOMAGGIORE * PROVINCIA DI FERRARA

C.F. N. 00292080389 * REG. N. 999

SCRITTURA PRIVATA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART.11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE (POC)

L'anno **duemilanove** (2009) il giorno **sei** (06) del mese di **Agosto**, nella residenza municipale di Portomaggiore, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, sono comparsi:

da una parte:

Ing. LUISA CESARI, Dirigente del Settore Servizi al Territorio, Urbanistica e Ambiente, domiciliata per la carica presso la sede Municipale in Piazza Umberto I n. 5, (c.f. 00 292 080 389) la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE di PORTOMAGGIORE** - nel seguito del presente atto denominata come "*Comune*"

e dall'altra parte:

Sig. **GIOVANNINI RICCARDO** (cod. fisc. n. GVNRCR50H12D548O), nato a Ferrara il 12.06.1950 e residente a Sandolo di Portomaggiore, via Campanella cn.1

Sig.ra **MAGOSSO ADRIANA** (cod. fisc. n. MGSDRN55R54L985X), nata a Villanova del Ghebbo (RO) il 14.10.1955 e residente a Sandolo di Portomaggiore, via Campanella cn.1

i quali dichiarano di essere in possesso dei requisiti previ-

sti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quali comproprietario degli immobili sotto descritti, d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione "*Proponente*";

PREMESSO CHE

- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione comunale si articoli in *PSC* (Piano Strutturale Comunale), *POC* (Piano Operativo Comunale), *RUE* (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 89 del 29.08.2007, ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale sono individuati gli ambiti di espansione e gli ambiti di riqualificazione previsti in ciascuna località del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale;
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 65 del 29.09.2008, ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel quale vengono disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- nelle more dell'approvazione del PSC, l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la predisposizione e la formazione del Piano Operativo Comunale (POC), attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste

dall'art. 30, comma 10 della L.R. 20/2000, per identificare preventivamente sia gli ambiti su cui vi sia la disponibilità degli interessati ad intervenire, che le opere la cui attuazione è demandata all'inserimento nel POC dalla disciplina del PSC;

- con delibera di G.C. n. 12 del 12.02.2008 sono stati formulati gli indirizzi per l'indizione di un avviso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali concorrenti alla formazione del primo POC, e che con la stessa deliberazione ne è stato approvato lo schema.
- l'avviso di cui sopra è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Portomaggiore, indicando quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte di inserimento nel POC la data del 31.03.2008, termine successivamente prorogato al 21.04.2008 con delibera di G.C. n.36 del 31.03.2008;
- tale termine è da intendersi indicativo in considerazione del protrarsi dei tempi istruttori dei nuovi strumenti urbanistici (PSC e POC), e quindi non vincolante ai fini dell'accoglimento di eventuali proposte giunte fuori termine;
- a seguito di ciò sono pervenute n.9 proposte dei privati entro i termini e n. 6 oltre i termini stabiliti dall'avviso stesso;
- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 42

del 02.04.2009 ha ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi che concorrono all'attuazione del nuovo strumento urbanistico POC, al perfezionamento di accordi con soggetti privati come previsto dall'art.18 della L.R. 20/2000;

- l'art. 18 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. "*Accordi con i privati*" prevede:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, 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, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è pre-

ceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della Legge n. 241 del 1990";

- l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 43 del 09.04.2009 ha provveduto all'approvazione dello "*SCHEMA TIPO - Accordo di pianificazione, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 della L. n. 241/1990, nell'ambito della pianificazione operativa comunale (POC)*"
- con determina n. 531 del 03.08.2009 il dirigente del Settore Territorio, Urbanistica e Ambiente, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009, ha provveduto all'approvazione delle variazioni apportate allo schema tipo di cui al punto precedente, e dello schema del presente accordo.

PREMESSO ALTRESI' CHE

- il *Proponente* risulta proprietario di un'area di terreno posta nel territorio del comune di Portomaggiore ed identificata al catasto terreni al Fg. 73 Mappali 314-316-318-319-302-307-439-446-447, della consistenza catastale com-

plessiva di mq. 118.756 come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;

- su tale area insistono edifici a destinazione residenziale e ricettiva, catastalmente identificati al Fg. 73 Mappali 307 - 447 - 439, come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;
- in data 09.04.2008 prot. 6763, il *Proponente* ha inoltrato proposta di intervento, successivamente integrata in data 06.03.2009 prot. 4177, dimostrandosi intenzionato a trasformare urbanisticamente l'area di proprietà integrando l'uso ricettivo già in essere, proposta che ha ottenuto parere tecnico-politico favorevole, giusta delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ;
- a seguito di specifici incontri con i rappresentanti del comune è stata concertata la soluzione progettuale meglio identificata nell'allegato cartografico n.3;
- l'area in parola è ricompresa nel territorio rurale in area di valorizzazione ambientale, quale individuata dal PSC adottato e come risulta dall'estratto di PSC allegato n.2;
- è stata sollevata un'osservazioni da parte del Servizio Gestione del Territorio del Comune di Portomaggiore (protocollo speciale n.3) inerente gli obblighi afferenti alle aree di valorizzazione ambientale del territorio rurale, accolta favorevolmente nella seduta di Giunta Comunale del 17.04.2008;

Dato atto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale agevolare lo sviluppo delle attività ricettive in genere, anche attraverso il recupero degli insediamenti storici-testimoniali esistenti e/o delle aree di valorizzazione ambientale, al fine sia di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente e le aree naturalistiche, che contribuire contestualmente a migliorare l'offerta turistico-ricettiva per la promozione del territorio

Sottolineato che la proposta di intervento in argomento consente di fornire un'adeguata risposta alle esigenze di cui sopra.

Dato atto che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi dei diritti edificatori, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione del POC, la cui approvazione conformerà la potenzialità edificatoria dell'area oggetto della proposta.

Ritenuto pertanto accoglibile la proposta avanzata giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica.

TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area, anche sulla base delle richieste avanzate dalla proprietà, fra *Proponente* e *Comune* si conviene quanto segue:

Art. 1

Premesse ed allegati

Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo e costituiscono patto.

Art. 2

Assunzione degli obblighi

Il *Proponente* ed il *Comune* assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

Il presente accordo diviene per il *Proponente* immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'efficacia dell'accordo nei confronti del *Comune* è subordinata all'approvazione del POC al quale accede.

All'atto del primo trasferimento, ad opera del *Proponente*, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in

questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del *Proponente* relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal *Proponente* al *Comune* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 3

Oggetto

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in intesa con il *Proponente*, il quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.

Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo al primo approvando POC utile, il quale ne recepirà i contenuti.

Gli obblighi di cui al successivo art. 5 costituiscono obbli-

gazioni assunte volontariamente dal *Proponente* e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art.27 della L.R. 31/2002.

Art. 4

Trasformazione urbanistica

Il *Comune* si impegna ad inserire l'intervento oggetto della proposta in argomento nel primo POC utile in tal senso, individuando un lotto perimetrato come da planimetria allegata al n.3, da destinarsi ad attività turistico ricettiva con superficie territoriale (ST) presunta pari a mq. 12.794, la cui effettiva estensione risulterà dal frazionamento catastale effettuato a cura e spese del *Proponente* dopo la sottoscrizione del presente accordo.

L'intervento consterà nella realizzazione di un comparto ricettivo così costituito:

- area turistico-ricettiva con superficie territoriale di mq.5.759, con realizzazione di edifici per residenza turistico-alberghiera con le caratteristiche tipologiche dell'edilizia biocompatibile ed ecosostenibile fino ad una SC max di mq. 1.200
- campeggio con bungalow e tende con superficie territoriale di mq.3.737 fino ad una SC max di mq. 300 per tende e una SC max di mq. 300 per bungalow
- ampliamento ristorante per un massimo di mq.250
- area edificabile di ST pari a mq. 2.800, per la realizza-

zione di un nuovo corpo di fabbrica limitrofo all'abitazione esistente, in cui ricavare alloggi per gli occupati nell'attività, con la possibilità di poterlo sfruttare in futuro quale ampliamento dell'attività turistico-ricettiva che si intende sviluppare nella struttura esistente, fino ad una SC max di mq. 250

- strutture in acqua quali pontili e piattaforme in legno, a corredo dell'area ristorante e della zona turistico ricettiva.

Il nuovo comparto ricettivo sarà da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo lo schema di assetto urbanistico rappresentato nella planimetria allegata al n.3. Il PUA dovrà ricavare le necessarie dotazioni territoriali (ex standard urbanistici) all'interno del lotto edificabile come perimetrato, le quali saranno realizzate dal *Proponente* o chi per esso, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1. La quantificazione delle dotazioni territoriali è desumibile dalla scheda planivolumetrica a cura dell'ufficio tecnico, allegato n.4.

Il *Comune* si impegna a dare al PUA valenza di permesso di costruire pér le sole opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire. Le eventuali varianti al

permesso di costruire potranno essere rilasciate senza la necessità di pronunce deliberative.

Il *Comune* si riserva la facoltà di apporre, in fase di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), se necessario e con potere discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale, eventuali modifiche allo schema di assetto urbanistico al fine di ottimizzare la proposta progettuale.

Il PUA non potrà essere presentato od approvato in caso di inadempimento da parte del *Proponente* di un qualsiasi obbligo che questo avesse nei confronti del *Comune*.

Nella convenzione urbanistica facente parte del PUA saranno trasfusi gli obblighi scaturenti dal presente accordo di pianificazione.

Art. 5

Obblighi del Proponente

Il *Proponente* si impegna al mantenimento della destinazione ricettiva e allo smantellamento dell'area bungalow/tende con ripristino dello stato dei luoghi nel caso di dismissione dell'attività, ai sensi dell'art.5.10 comma 9 del PSC.

Si obbliga altresì all'utilizzo di materiali che consentano la permeabilità dei suoli in fase di realizzo della viabilità interna e dei parcheggi.

Art. 6

Termine entro cui presentare il PUA

Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* il PUA relati-

vo all'intervento in parola, entro il termine massimo di 5 anni dall'approvazione del POC stesso a cui il presente accordo acceda.

Decorso inutilmente il termine di cui sopra, il *Proponente* perderà i diritti edificatori assegnati dal POC stesso, senza che alcun risarcimento, indennizzo o altro possa essere richiesto al *Comune*.

E' facoltà del *Proponente* presentare il PUA già a seguito dell'adozione del POC, in considerazione che ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 lo stesso non può assumere valenza di PUA.

Il *Comune* si riserva la facoltà di effettuare un monitoraggio a due anni dall'approvazione del POC onde valutare lo stato di attuazione dello stesso, ricontattando i *Promotori* che non avessero ancora presentato il PUA.

A seguito di tale monitoraggio, per mutate intenzioni o sopravvenute difficoltà del *Proponente*, potrà essere approntata una variante al POC che cassi eventualmente l'area, previa liberatoria dello stesso *Proponente*.

Art. 7

Condizioni di efficacia del presente accordo

Il *Comune* si impegna ad adottare il presente accordo allegandolo al primo strumento urbanistico utile in tal senso, in particolare al primo POC da adottarsi entro l'anno 2009.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di adozione del

POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo di pianificazione, previa intesa con il *Proponente*, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art.18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà.

La sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi della proprietà.

Art. 8

Inadempienze della parte privata; sanzioni; conseguenze. Recesso da parte del Comune per ragioni di pubblica utilità

Qualora il *Proponente* risulti inadempiente agli obblighi assunti con il presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il *Comune*, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dal

presente accordo in caso di grave inadempienza delle parti private in ordine agli obblighi assunti con il presente accordo.

Il *Comune* potrà altresì recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9

Spese

Saranno a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree o immobili.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie.

Il *Proponente* potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 10

Adempimenti fiscali

Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 11

Allegati

Sono allegati al presente accordo:

1. planimetria catastale aggiornata
2. estratto del PSC
3. planimetria con schema di assetto urbanistico.

Art. 12

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 integrazione, 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, nonchè le leggi urbanistiche vigenti.

Art. 13

Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il *Comune* e il *Proponente* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il

Comune e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 14

Norme finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi in premessa.

Resta facoltà del *Proponente* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- le superfici territoriali indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il *Proponente* dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC;
- solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il *Comune*;
- il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;

- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti.

Per il Comune di Portomaggiore

Il Dirigente del Settore TUA

Ing. Luisa Cesari

Il Proponente

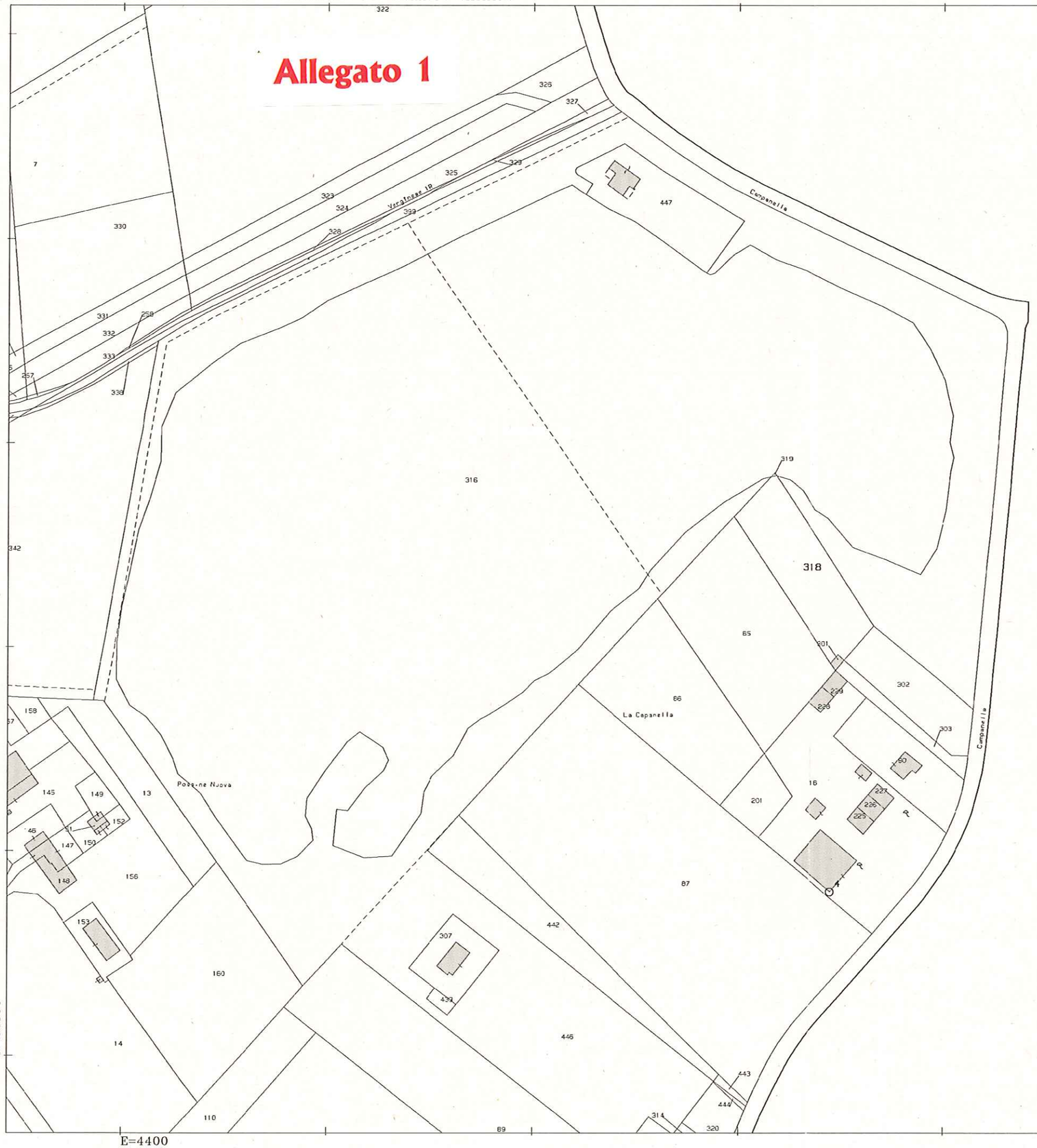
Giovannini Riccardo

Magosso Adriana

Ufficio Provinciale di FERRARA – Direttore: Dr. Gennaro CHIAINO

Per Visura

Allegato 1



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
VNO/00
Agenzia Entrate
00011340 00003948 WD6KU001
00021192 06/08/2009 11:16:09
0001-00010 D8AD78BCBCE7A162
IDENTIFICATIVO : 01081522751122
0 1 08 152275 112 2

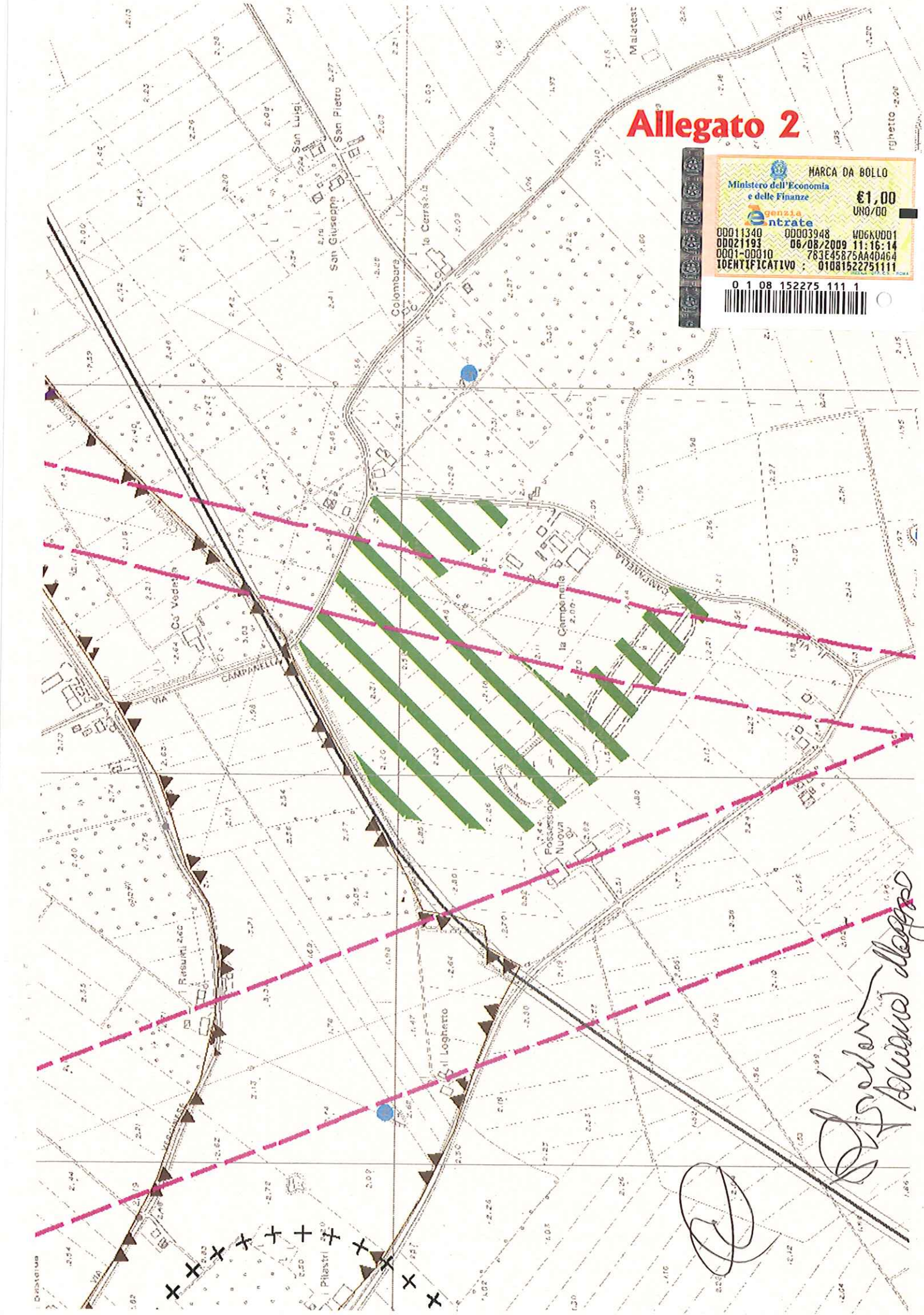
27-Mag-2009 16:34
Prot. n. 751277/2009

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: PORTOMAGGIORE
Foglio: 73

Particella: 318

Allegato 2

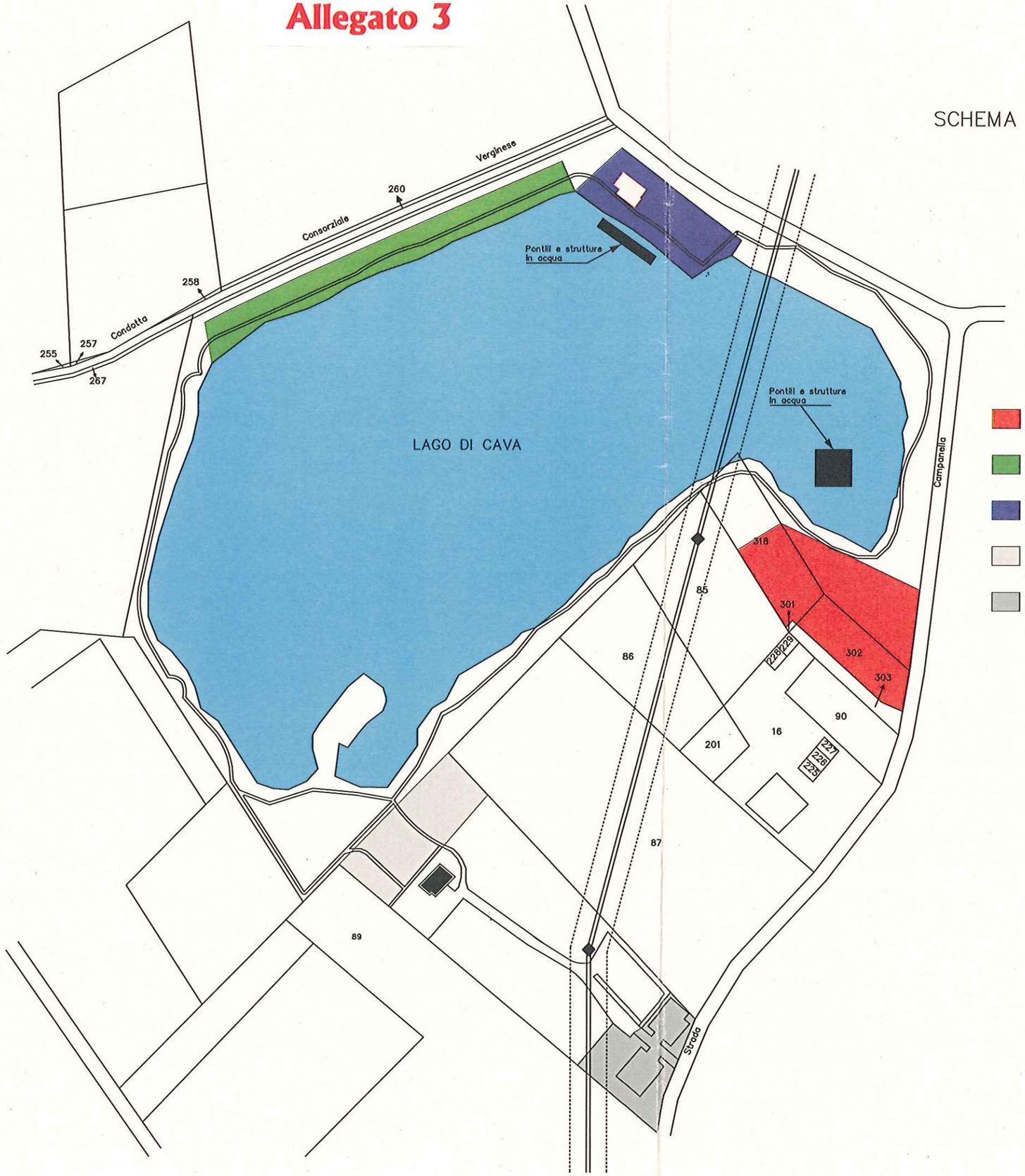


MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00011340 00003948 WD6KU001
00021193 06/08/2009 11:16:14
0001-00010 783E45875AA4D464
IDENTIFICATIVO : 01081522751111
0 1 08 152275 111 1

Allegato 3

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00011340 00003948 WD6KUD01
00021194 06/08/2009 11:16:19
0001-00010 875DEAA0E8A57A77
IDENTIFICATIVO : 01081522751100
0 1 08 152275 110 0

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO



- TURISTICO–RICETTIVO ST mq. 5.759 – SC max mq.1.200
- CAMPEGGIO ST mq. 3.737 – SC max mq.300 per tende e mq. 300 per bungalow
- RISTORANTE ST mq. 2650,00 – SC max per ampliamento mq. 250
- AREA EDIFICABILE A SERVIZIO ATTIVITA' ST mq. 2800,00 – SC max nuovo corpo di fabbrica mq. 250
- VERDE PUBBLICO E PARCHEGGI ESISTENTE mq. 1190,00

Registro Provvisorio 12.08.2009
n. 864 3°

COADIUTORE
(DANIELE CAVALLINI)

COMUNE DI PORTOMAGGIORE * **PROVINCIA DI FERRARA**

C.F. N. 00292080389 * **REG. N. 997**

SCRITTURA PRIVATA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART.11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE (POC)

L'anno **duemilanove** (2009) il giorno **quattro** (04) del mese di **Agosto**, nella residenza municipale di Portomaggiore, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, sono comparsi:

da una parte:

Ing. LUISA CESARI, Dirigente del Settore Servizi al Territorio, Urbanistica e Ambiente, domiciliata per la carica presso la sede Municipale in Piazza Umberto I n. 5, (c.f. 00 292 080 389) la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE di PORTOMAGGIORE** - nel seguito del presente atto denominata come "*Comune*"

e dall'altra parte:

Sig. **BATTAGLIA LUIGI** (cod. fisc. n. BTT LGU 28S16 D548D), nato a Ferrara il 16.11.1928 e residente a Portomaggiore, via Leopardi cn.7, il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quale proprietario degli immobili sotto descritti, d'ora in poi in-

dicata per brevità con l'espressione "*Proponente*";

PREMESSO CHE

- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione comunale si articoli in *PSC* (Piano Strutturale Comunale), *POC* (Piano Operativo Comunale), *RUE* (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), *PUA* (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 89 del 29.08.2007, ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale sono individuati gli ambiti di espansione e gli ambiti di riqualificazione previsti in ciascuna località del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale;
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 65 del 29.09.2008, ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel quale vengono disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- nelle more dell'approvazione del PSC, l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la predisposizione e la formazione del Piano Operativo Comunale (POC), attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste dall'art. 30, comma 10 della L.R. 20/2000, per identificare preventivamente sia gli ambiti su cui vi sia la disponibilità degli interessati ad intervenire, che le opere la cui attuazione è demandata all'inserimento nel POC dalla disci-

plina del PSC;

- con delibera di G.C. n. 12 del 12.02.2008 sono stati formulati gli indirizzi per l'indizione di un avviso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali concorrenti alla formazione del primo POC, e che con la stessa deliberazione ne è stato approvato lo schema.
- l'avviso di cui sopra è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Portomaggiore, indicando quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte di inserimento nel POC la data del 31.03.2008, termine successivamente prorogato al 21.04.2008 con delibera di G.C. n.36 del 31.03.2008;
- tale termine è da intendersi indicativo in considerazione del protrarsi dei tempi istruttori dei nuovi strumenti urbanistici (PSC e POC), e quindi non vincolante ai fini dell'accoglimento di eventuali proposte giunte fuori termine;
- a seguito di ciò sono pervenute n.9 proposte dei privati entro i termini e n. 6 oltre i termini stabiliti dall'avviso stesso;
- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ha ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi che concorrono all'attuazione del nuovo strumento urbanistico POC, al perfezionamento di accordi con soggetti privati come previsto dall'art.18 della L.R. 20/2000;

- l'art. 18 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. "*Accordi con i privati*" prevede:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, 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, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsio-

ni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della Legge n. 241 del 1990";

- l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 43 del 09.04.2009 ha provveduto all'approvazione dello "*SCHEMA TIPO - Accordo di pianificazione, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 della L. n. 241/1990, nell'ambito della pianificazione operativa comunale (POC)*"
- con determina n. 531 del 03.08.2009 il dirigente del Settore Territorio, Urbanistica e Ambiente, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009, ha provveduto all'approvazione delle variazioni apportate allo schema tipo di cui al punto precedente, e dello schema del presente accordo.

PREMESSO ALTRESI' CHE

- il *Proponente* risulta proprietario di un'area di terreno posta in località Ripapersico nel territorio del comune di Portomaggiore lungo la Strada Statale 16, ed identificata al catasto terreni al Fg. 116 Mappale 145, della consistenza catastale complessiva di mq. 4.995 come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;
- tale area si presenta libera da opere, costruzioni od edifici, come risulta dalla planimetria catastale allegato

n.1;

- in data 14.07.2009 prot. 12534 il *Proponente* ha inoltrato proposta di intervento, dimostrandosi intenzionato a trasformare urbanisticamente l'area di proprietà destinandola ad uso artigianato di servizio all'auto, proposta che ha ottenuto parere tecnico-politico favorevole, giusta delibera di Giunta Comunale n. 109 del 30.07.2009;
- a seguito di specifici colloqui con i rappresentanti del comune è stata concertata la realizzazione dell'intervento già autorizzato con concessione edilizia n. 90c199-92260 del 22.04.1992, di cui si allega stralcio dell'elaborato grafico (allegato n.3), da istruirsi come progetto unitario quale ampliamento ed integrazione dell'attività di distributore carburanti e bar adiacente, nella logica di completamento dell'ambito come impostata nella progettazione del 1992;
- tutte le aree in parola sono ricomprese nell'ambito IPR (Impianto produttivo in ambito rurale) posto lungo la SS16, quale individuato dal PSC adottato e come risulta dall'estratto di PSC allegato n.2;
- l'area oggetto del presente accordo costituisce stralcio dell'ambito IPR, con superficie territoriale pari al 47% della superficie dell'intero ambito;
- è stata sollevata un'osservazioni al RUE adottato da parte di privati (protocollo speciale n. 13) inerente l'ambito

IPR in argomento, non ancora oggetto di esamina.

Dato atto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale dare impulso allo sviluppo imprenditoriale del territorio.

Sottolineato che la proposta di intervento in argomento consente di fornire un'adeguata risposta alle esigenze di cui sopra.

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "*rilevante interesse per la comunità locale*" richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

Dato atto che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi dei diritti edificatori, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione del POC, la cui approvazione conformerà la potenzialità edificatoria dell'area oggetto della proposta.

Ritenuto pertanto accoglibile la proposta avanzata giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica.

TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area, anche sulla base delle richieste avanzate dalla proprietà, fra *Proponente* e Comune si conviene quanto segue:

Art. 1

Premesse ed allegati

Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo, costitui-

scono parte integrante e sostanziale del medesimo e costituiscono patto.

Art. 2

Assunzione degli obblighi

Il *Proponente* ed il *Comune* assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

Il presente accordo diviene per il *Proponente* immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'efficacia dell'accordo nei confronti del *Comune* è subordinata all'approvazione del POC al quale accede.

All'atto del primo trasferimento, ad opera del *Proponente*, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del *Proponente* relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal *Proponente* al *Comune* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 3

Oggetto

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in intesa con il *Proponente*, il quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.

Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo al primo approvando POC utile, il quale ne recepirà i contenuti.

Gli obblighi di cui al successivo art. 5 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal *Proponente* e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di

costruzione di cui all'art.27 della L.R. 31/2002.

Art. 4

Trasformazione urbanistica

Il *Comune* si impegna ad inserire l'intervento oggetto della proposta in argomento nel primo POC utile in tal senso.

L'intervento consterà nell'attuazione di un comparto per artigianato di servizio quale ampliamento dell'attività esistente di distributore carburanti e bar già in essere, mediante la realizzazione di fabbricato da destinare a salone di vendita autoveicoli, autofficina ed alloggio di servizio all'attività, riprendendo il progetto autorizzato con concessione edilizia n. 90c199-92260 del 22.04.1992, nella logica di completamento dell'ambito come impostata per l'appunto nella progettazione del 1992.

Il comparto IPR sarà da attuarsi a mezzo di intervento diretto, secondo le procedure previste dalla normativa vigente in materia, rispettando la progettazione di cui alla concessione edilizia n. 90c199-92260 del 22.04.1992, come rappresentata nello stralcio dell'elaborato grafico allegato al n.3.

Il *Comune* si riserva la facoltà di apporre, in fase di rilascio del titolo abilitativo, se necessario e con potere discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale, eventuali modifiche all'assetto urbanistico al fine di ottimizzare la proposta progettuale.

Il titolo autorizzativo non potrà essere presentato o rila-

sciato in caso di inadempimento da parte del *Proponente* di un qualsiasi obbligo che questo avesse nei confronti del *Comune*.

Nella **convenzione urbanistica parte integrante e sostanziale del titolo abilitativo,** saranno trasfusi gli obblighi scaturenti dal presente accordo di pianificazione.

Art. 5

Obblighi del Proponente

Il *Proponente* si obbliga alla presentazione di **progetto unitario,** sottoscritto dai proprietari dell'attività di distributore carburanti con annesso bar ricompresa nell'ambito IPR in argomento.

Art. 6

Termine entro cui presentare richiesta di titolo abilitativo

Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* richiesta di titolo abilitativo relativa all'intervento in parola, entro il termine massimo di 5 anni dall'approvazione del POC stesso a cui il presente accordo acceda.

Decorso inutilmente il termine di cui sopra, il *Proponente* perderà i diritti edificatori assegnati dal POC stesso, senza che alcun risarcimento, indennizzo o altro possa essere richiesto al *Comune*.

E' facoltà del *Proponente* presentare la richiesta di titolo abilitativo già a seguito dell'adozione del POC, che verrà rilasciato solo a seguito dell'approvazione dello stesso.

Il *Comune* si riserva la facoltà di effettuare un monitoraggio

a due anni dall'approvazione del POC onde valutare lo stato di attuazione dello stesso, ricontattando i *Promotori* che non avessero ancora presentato richieste.

A seguito di tale monitoraggio, per mutate intenzioni o sopravvenute difficoltà del *Proponente*, potrà essere approntata una variante al POC che cassi eventualmente l'area, previa liberatoria dello stesso *Proponente*.

Art. 7

Condizioni di efficacia del presente accordo

Il *Comune* si impegna ad adottare il presente accordo allegandolo al primo strumento urbanistico utile in tal senso, in particolare al primo POC da adottarsi entro l'anno 2009.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di adozione del POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo di pianificazione, previa intesa con il *Proponente*, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art.18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà.

Art. 8

Inadempienze della parte privata; sanzioni; conseguenze.

Recesso da parte del Comune per ragioni di pubblica utilità

Qualora il *Proponente* risulti inadempiente agli obblighi assunti con il presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il *Comune*, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dal presente accordo in caso di grave inadempienza delle parti private in ordine agli obblighi assunti con il presente accordo.

Il *Comune* potrà altresì recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9

Spese

Saranno a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree o immobili.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese, nessu-

na esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie.

Il *Proponente* potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 10

Adempimenti fiscali

Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 11

Allegati

Sono allegati al presente accordo:

1. planimetria catastale aggiornata
2. estratto del PSC
3. stralcio elaborato grafico di cui alla concessione edilizia n. 90c199-92260 del 22.04.1992 (Tavv.1-2)

Art. 12

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 integrazione, 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, nonchè le leggi urbanistiche vigenti.

Art. 13

Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il *Comune* e il *Proponente* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il *Comune* e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 14

Norme finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi in premessa.

Resta facoltà del *Proponente* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- le superfici territoriali indicate dal presente atto po-

tranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;

- il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il *Proponente* dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC;
- solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il *Comune*;
- il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti.

Per il Comune di Portomaggiore

Il Dirigente del Settore TUA

Ing. Luisa Cesari

Il Proponente

Battaglia Luigi

COMUNE DI PORTOMAGGIORE - AFFARI GENERALI E CONTRATTI

Registrato a Portomaggiore il 12 AGO. 2009

al n. 862 serie 3

L'ADDETTO

(Marchi Francesco)

N=18100

E=0

Ufficio Provinciale di FERRARA - Direttore: ING. ENRICO ZANIBONI

Per Visura

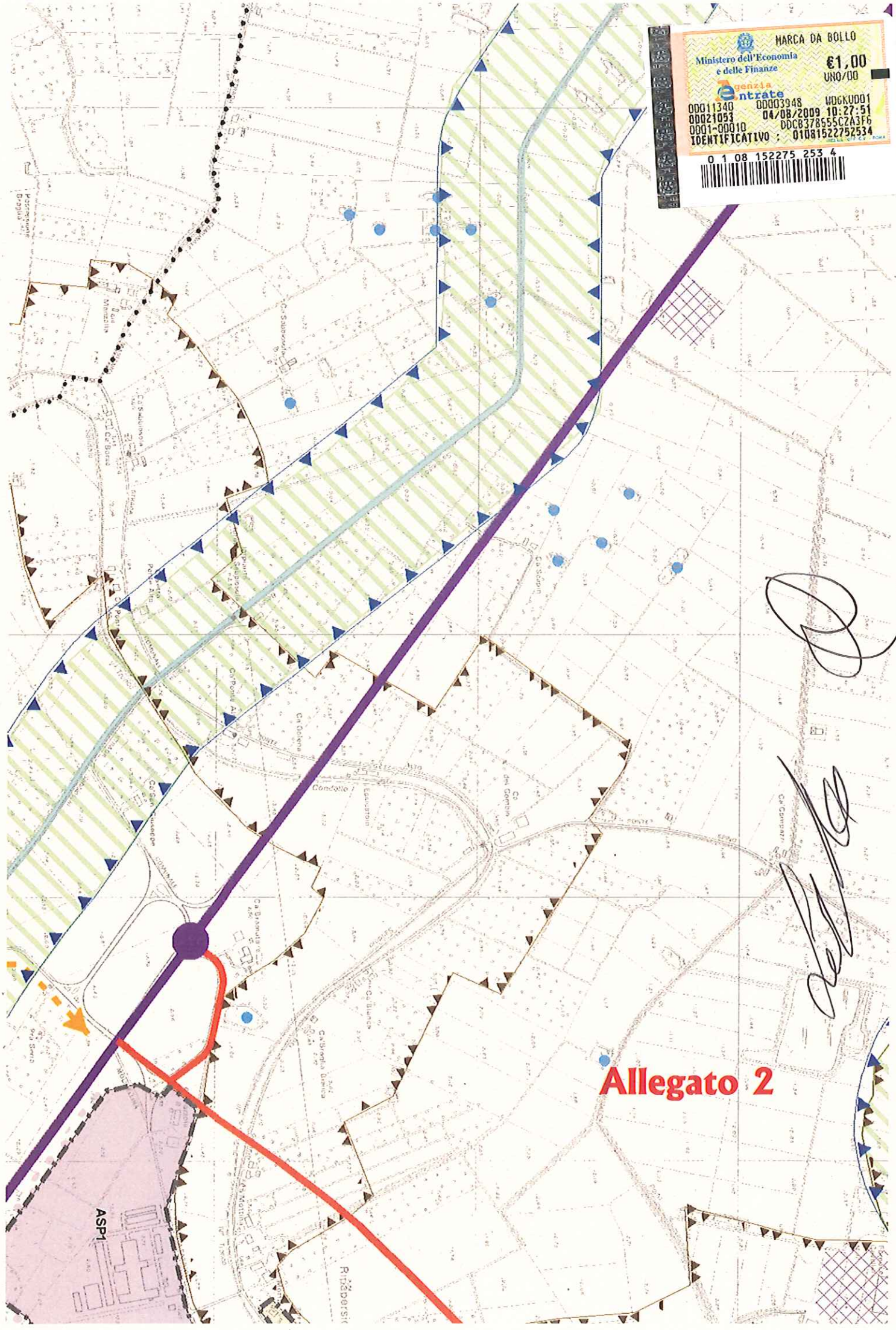
Allegato 1

Particella: 145

Comune: PORTOMAGGIORE
Foglio: 116

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

28-Lug-2009 16:53
Prot. n. 710383/2009



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00011340 00003948 WDGKUDD1
00021053 04/08/2009 10:27:51
0001-00010 DDCB378555C2A3F6
IDENTIFICATIVO : 01081522752534
0 1 08 152275 253 4

Allegato 2

Allegato 3

Studio Tecnico
ZIBORDI Geom. VINCENZO

Via E. De Amicis n. 18 - Tel. (0532) 81 11 81
PORTOMAGGIORE (Ferrara)

Cod. Fisc. ZBR VCN 64T11 D548O — Part. IVA 01 146 700 388

COMUNE DI PORTOMAGGIORE - Prov. di FE

Allegato quale parte integrante alla concessione/autorizzazione edilizia n. 199/166 del 22/4/92

Prot. n. 12784 del 29-12-90

L'Assessore Delegato

Assessore Urbanistica e Progettazione
arch. Claudio Pedrazzi

COMUNE DI PORTOMAGGIORE
10 APR. 1991
Protocollo n. 561
Rip. URBANISTICA - PROGETTAZIONE

OGGETTO

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI CAPANNONE ARTIGIANALE AD USO OFFICINA CON SERVIZIO SOCCORSO STRADALE E SOVRASTANTE ABITAZIONE PER CUSTODE IL TUTTO SITO IN COMUNE DI PORTOMAGGIORE VARIANTE S.S. 16 'ADRIATICA' KM 97,800 -

DATA

09 APR. 1991

TAV. 01

COMMITTENTE

BATTAGLIA LUIGI

TECNICO

Vincenzo Ziborde

ZIBORDI Geom. VINCENZO
ALBO GEOMETRI Prov. Ferrara N. 1646
FERRARA

PROPRIETA'

SCALA

Planimetria Generale 1:200
Piante 1:100
Sezioni 1:100

	DENOMINAZIONE LOCALE	S.U. (MQ) LOCALE	Superficie finestr. PROGETTO	superfic. finestr. ESISTENTE
Piano Terra				
	OFFICINA	402.33	50.29 (29.15)	136.68 (69.56)
	RIPOSTIGLIO	5.40	———	0.60
	BAGNO	3.18	0.60	0.60
	BAGNO	1.80	0.60	ASPIRATORE
	ANTIBAGNO	2.40	———	———
	CENTR. TERMO	10.66	0.35	0.84
	UFFICIO	10.29	1.29	4.05
	SALA D'ASPETTO	11.36	1.42	4.05
Primo Piano				
	PRANZO. SOGG.	36.52	4.57	9.30
	RIPOSTIGLIO	5.54	———	1.12
	CUCINA	12.86	1.61	2.40
	LETTO	18.63	2.30	2.38
	LETTO	19.74	1.94	2.10
	BAGNO	8.85	1.11	1.12

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00011340 00003948 WD6KUD01
00021056 04/08/2009 10:28:05
0001-00010 61C768FFFCEADA37
IDENTIFICATIVO : 01081522752509
0 1 08 152275 250 9

A

B

C

D

32,80

29,0 | 5,40 | 5,70 | 5,70 | 5,70 | 5,70 | 5,70

3,45
3,0
3,40
1,80
1,95
3,65
1,5

3,0 | 3,20 | 5,40/3,20 | 5,40/3,20

2,90/3,20

ING.

W.C. HQ. 3,18

ALTI HQ. 2,70

W.C. HQ. 1,80

RIP. HQ. 5,70

C.T. HQ. 10,44

UFICIO HQ. 10,29

SALA D'ASPETTO HQ. 11,36

3,90

OFICINA

HQ. 402,33

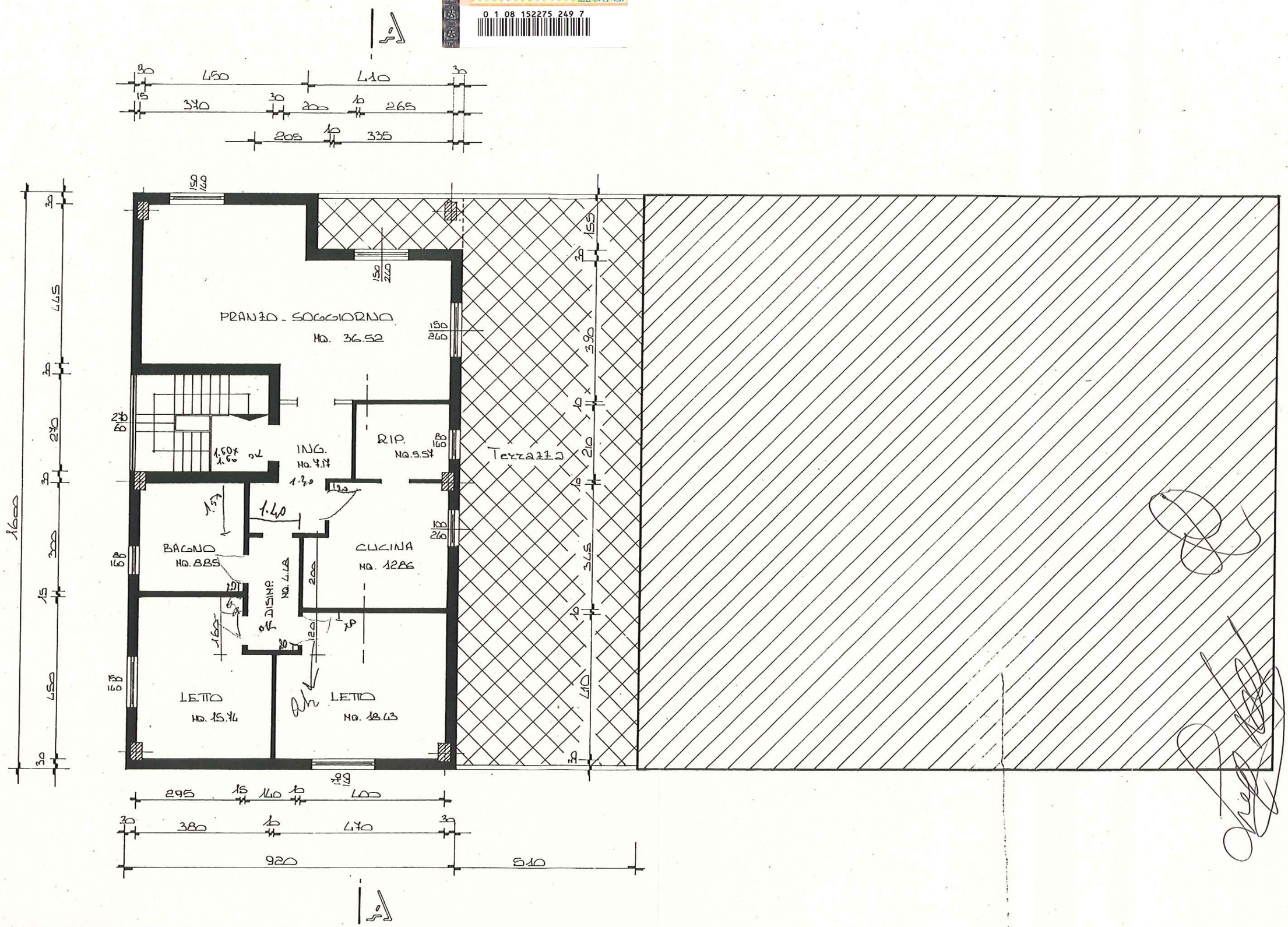
2,25/1,00 | 0,80/2,00 | 0,80/2,00 | 2,25/1,00 | 4,50/1,00 | 1,00/2,70 | 1,00/2,70 | 5,40/7,40 | 1,00/2,70 | 1,00/2,70

1,5 | 3,70 | 3,0
1,5 | 1,60 | 1,0 | 1,40 | 3,0
1,5 | 2,90 | 3,0 | 2,70 | 5 | 2,85 | 5

4,50

1,60

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00011340 00003948 WD6KUD01
00021057 04/08/2009 10:28:10
0001-00010 8DB48DC3C105FCCF
IDENTIFICATIVO : 01081522752497
0 1 08 152275 249 7



Studio Tecnico
ZIBORDI Geom. VINCENZO
Via E. De Amicis n. 10 - Tel. (0532) 81 11 81
PORTOMAGGIORE (Ferrara)
Cod. Fisc. ZBR VCN 64T11 D548O — Part. IVA 01 145 700 388

COMUNE DI PORTOMAGGIORE - Prov. di FE

A legato quale parte integrante alla concessione/~~autorizzazione~~ edilizia n. 199/260 del 22-4-92

Prot. n. 12784 del 29-12-90

L'Assessore Delegato

Assessore Urbanistica e Programmazione
arch. Claudio Pellozzi

MARCA DA BOLLO €1,00 UNO/00
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
00011340 00003948 W06KUD01
00021058 04/08/2009 10:28:15
0001-00010 2176889C9555172C9
IDENTIFICATIVO : 01081522752486

0 9 APR. 1991

MARCA DA BOLLO LIRE 500

COMUNE DI PORTOMAGGIORE
10 APR. 1991
Protocollo n. 561
Ripartizione URBANISTICA - PROGRAMMAZIONE

OGGETTO:
PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI CAPANNONE ARTIGIANALE AD USO OFFICINA CON ANNESSO SOCCORSO STRADALE E SOVRASTANTE ABITAZIONE PER CUSTODE IL TUTTO SITO IN PORTOMAGGIORE (FE) VIA CENTESE S.S. 16 "ADRIATICA" Km. 94.800

DATA
0 9 APR. 1991

TAV. 02

COMMITTENTE
BATTAGLIA LUIGI

TECNICO
Vincenzo Zibordi

PROPRIETA'

ZIBORDI Geom. VINCENZO
ALBO GEOMETRI
Prov. Ferrara
N. 1646
FERRARA

SCALA
Planimetria del lotto 1:500
Prospetti 1:100

PLANIMETRIA del LOTTO

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00011340 00003948 WD6KUD01
00021059 04/08/2009 10:28:20
0001-00010 F13861B497CE3485
IDENTIFICATIVO : 01081522752475
0 1 08 152275 247 5

RAVENNA

VARIANTE S.S. 16 ADRIATICA

FERRARA

KM. 91.946

KM. 91.826

Pompe carburante

AREA HOUTESCHELL
(Proprietà BATTAGLIA LUIGI)

20.00

10.00

5.00 | 3.00 | 5.00

10.00

25.00

40.00

16.00

5.00 | 32.00

20.00

5.00

COMUNE DI PORTOMAGGIORE * **PROVINCIA DI FERRARA**

C.F. N. 00292080389 * **REG. N. 998**

SCRITTURA PRIVATA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART.11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE (POC)

L'anno **duemilanove** (2009) il giorno **quattro** (04) del mese di **Agosto**, nella residenza municipale di Portomaggiore, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, sono comparsi:

da una parte:

Ing. LUISA CESARI, Dirigente del Settore Servizi al Territorio, Urbanistica e Ambiente, domiciliata per la carica presso la sede Municipale in Piazza Umberto I n. 5, (c.f. 00 292 080 389) la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE di PORTOMAGGIORE** - nel seguito del presente atto denominata come "*Comune*"

e dall'altra parte:

Azienda SAN GENNARO ETRUSCA di Maistro Daniela (P.IVA n. 01271730382), avente sede a Portoverrara di Portomaggiore in via Cavrea cn.4, in persona del legale rappresentante in carica Sig.ra Maistro Daniela, nata a Cartura (PD) il 18.03.1964, residente a Portomaggiore in Via Strada Grillo Braglia n. 1/a, C.F. MSTDNL64C58B848T, la quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrat-

tare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nell'interesse dell'Azienda sopra citata e proprio, quale proprietaria degli immobili sotto descritti, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "*Proponente*";

PREMESSO CHE

- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione comunale si articoli in *PSC* (Piano Strutturale Comunale), *POC* (Piano Operativo Comunale), *RUE* (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 89 del 29.08.2007, ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale sono individuati gli ambiti di espansione e gli ambiti di riqualificazione previsti in ciascuna località del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale;
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 65 del 29.09.2008, ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel quale vengono disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- nelle more dell'approvazione del PSC, l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la predisposizione e la formazione del Piano Operativo Comunale (POC), attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste

dall'art. 30, comma 10 della L.R. 20/2000, per identificare preventivamente sia gli ambiti su cui vi sia la disponibilità degli interessati ad intervenire, che le opere la cui attuazione è demandata all'inserimento nel POC dalla disciplina del PSC;

- con delibera di G.C. n. 12 del 12.02.2008 sono stati formulati gli indirizzi per l'indizione di un avviso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali concorrenti alla formazione del primo POC, e che con la stessa deliberazione ne è stato approvato lo schema.
- l'avviso di cui sopra è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Portomaggiore, indicando quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte di inserimento nel POC la data del 31.03.2008, termine successivamente prorogato al 21.04.2008 con delibera di G.C. n.36 del 31.03.2008;
- tale termine è da intendersi indicativo in considerazione del protrarsi dei tempi istruttori dei nuovi strumenti urbanistici (PSC e POC), e quindi non vincolante ai fini dell'accoglimento di eventuali proposte giunte fuori termine;
- a seguito di ciò sono pervenute n.9 proposte dei privati entro i termini e n. 6 oltre i termini stabiliti dall'avviso stesso;
- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 42

del 02.04.2009 ha ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi che concorrono all'attuazione del nuovo strumento urbanistico POC, al perfezionamento di accordi con soggetti privati come previsto dall'art.18 della L.R. 20/2000;

- l'art. 18 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. "*Accordi con i privati*" prevede:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, 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, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è pre-

ceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della Legge n. 241 del 1990";

- l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 43 del 09.04.2009 ha provveduto all'approvazione dello "*SCHEMA TIPO - Accordo di pianificazione, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 della L. n. 241/1990, nell'ambito della pianificazione operativa comunale (POC)*";
- con determina n. 531 del 03.08.2009 il dirigente del Settore Territorio, Urbanistica e Ambiente, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009, ha provveduto all'approvazione delle variazioni apportate allo schema tipo di cui al punto precedente, e dello schema del presente accordo.

PREMESSO ALTRESI' CHE

- il *Proponente* risulta proprietario di un'area di terreno posta in località Portoverrara nel territorio del comune di Portomaggiore ed identificata al catasto terreni al Fg. 115 Mappali 176 e 170, della consistenza catastale complessiva

di mq. 46.108. come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;

- su tali aree insistono due edifici destinati a capannoni per allevamento avicolo, entrambi di SC pari a mq. 1.679, di cui uno ancora in corso di costruzione, rispettivamente identificati catastalmente al Fg. 115 Mappali 176/3 e 176/2, ed un edificio destinato a residenza della proprietà, catastalmente identificato al Fg. 115 Mappale 170, come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;
- in data 10.03.2009 prot. 4351 il *Proponente* ha inoltrato proposta di intervento, dimostrandosi intenzionato ad ampliare l'allevamento avicolo esistente, proposta che ha ottenuto parere tecnico-politico favorevole, giusta delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ;
- a seguito di specifici incontri con i rappresentanti del comune è stata concertata la soluzione progettuale meglio identificata nell'allegato cartografico n.3;
- tutte le aree in parola sono ricomprese nel territorio rurale - ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, quale individuato dal PSC adottato e come risulta dall'estratto di PSC allegato n.2;
- non sono state sollevate né osservazioni da parte di privati, né riserve da parte della Provincia di Ferrara, inerenti la porzione di territorio rurale in argomento.

Dato atto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale dare

impulso allo sviluppo imprenditoriale del territorio.

Sottolineato che la proposta di intervento in argomento consente di fornire un'adeguata risposta alle esigenze di cui sopra.

Dato atto che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi dei diritti edificatori, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione del POC, la cui approvazione conformerà la potenzialità edificatoria dell'area oggetto della proposta.

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "*rilevante interesse per la comunità locale*" richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

Ritenuto pertanto accoglibile la proposta avanzata giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica.

TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area, anche sulla base delle richieste avanzate dalla proprietà, fra *Proponente* e *Comune* si conviene quanto segue:

Art. 1 - Premesse ed allegati

Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo e costituiscono patto.

Art. 2 - Assunzione degli obblighi

Il *Proponente* ed il *Comune* assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

Il presente accordo diviene per il *Proponente* immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'efficacia dell'accordo nei confronti del *Comune* è subordinata all'approvazione del POC al quale accede.

All'atto del primo trasferimento, ad opera del *Proponente*, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del *Proponente* relativamente ai diritti, oneri e ob-

blighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal *Proponente* al *Comune* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 3 - Oggetto

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in intesa con il *Proponente*, il quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.

Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo al primo approvando POC utile, il quale ne recepirà i contenuti.

Gli obblighi di cui al successivo art. 5 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal *Proponente*.

Art. 4 - Trasformazione urbanistica

Il *Comune* si impegna ad inserire l'area oggetto della proposta in argomento nel primo POC utile in tal senso, individuando un lotto perimetrato come da planimetria allegata al n.3, la cui effettiva superficie territoriale (ST) risulterà, se ritenuto necessario, dal frazionamento catastale effettuato a cura e

spese del *Proponente* dopo la sottoscrizione del presente accordo.

Il *Comune* riconoscerà al comparto oggetto del presente accordo una capacità edificatoria complessiva di **mq. 7.500 di SC., inclusi gli edifici già esistenti ed in corso di costruzione,** come definita dalle norme dell'adottato RUE.

Il nuovo lotto sarà da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo lo schema di assetto urbanistico rappresentato nella planimetria allegata al n.3. Il PUA dovrà ricavare le dotazioni territoriali (ex standard urbanistici), se richieste, all'interno del lotto edificabile come perimetrato, le quali saranno realizzate dal *Proponente* o chi per esso.

Il *Comune* si impegna a dare al PUA valenza di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione, se previste, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire potranno essere rilasciate senza la necessità di pronunce deliberative.

Il *Comune* si riserva la facoltà di apporre, in fase di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), se necessario e con potere discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale, eventuali modifiche allo schema di assetto urbanistico al fine di ottimizzare la proposta progettuale.

Il PUA non potrà essere presentato od approvato in caso di inadempimento da parte del *Proponente* di un qualsiasi obbligo che questo avesse nei confronti del *Comune*.

Nella convenzione urbanistica facente parte del PUA saranno trasfusi gli obblighi scaturenti dal presente accordo di pianificazione.

Art. 5 - Obblighi del Proponente

Il *Proponente* si impegna all'adeguamento ambientale/sanitario degli allevamenti di proprietà già presenti sul territorio del comune di Portomaggiore. Tale adeguamento può ricomprendere anche la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti, senza però comportare incremento delle superfici o aumento della capacità produttiva. L'obbligo di adeguamento di cui al presente articolo è condizione indispensabile per la presentazione del PUA di cui all'articolo successivo.

Art. 6 - Termine entro cui presentare il PUA

Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* il PUA relativo all'intervento in parola, entro il termine massimo di 5 anni dall'approvazione del POC stesso a cui il presente accordo acceda, previo il soddisfacimento delle condizioni di cui all'articolo 5.

Decorso inutilmente il termine di cui sopra, il *Proponente* perderà i diritti edificatori assegnati dal POC stesso, senza che alcun risarcimento, indennizzo o altro possa essere richiesto al *Comune*.

E' facoltà del *Proponente* presentare il PUA già a seguito dell'adozione del POC, in considerazione che ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 lo stesso non può assumere valenza di PUA.

Il *Comune* si riserva la facoltà di effettuare un monitoraggio a due anni dall'approvazione del POC onde valutare lo stato di attuazione dello stesso, ricontattando i *Promotori* che non avessero ancora presentato il PUA.

A seguito di tale monitoraggio, per mutate intenzioni o sopravvenute difficoltà del *Proponente*, potrà essere approntata una variante al POC che cassi eventualmente l'area, previa liberatoria dello stesso *Proponente*.

Art. 7 - Condizioni di efficacia del presente accordo

Il *Comune* si impegna ad adottare il presente accordo allegandolo al primo strumento urbanistico utile in tal senso, in particolare al primo POC da adottarsi entro l'anno 2009.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di adozione del POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo di pianificazione, previa intesa con il *Proponente*, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art.18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà.

Art. 8 - Inadempienze della parte privata; sanzioni; conseguenze.

Recesso da parte del Comune per ragioni di pubblica utilità

Qualora il *Proponente* risulti inadempiente agli obblighi assunti con il presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il *Comune*, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dal presente accordo in caso di grave inadempienza delle parti private in ordine agli obblighi assunti con il presente accordo.

Il *Comune* potrà altresì recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Spese

Saranno a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle

tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree o immobili.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie.

Il *Proponente* potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 10 - Adempimenti fiscali

Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 11 - Allegati

Sono allegati al presente accordo:

1. planimetria catastale aggiornata
2. estratto del PSC
3. planimetria con schema di assetto urbanistico

Art. 12 - 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 integrazione, 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, nonchè le leggi urbanistiche vigenti.

Art. 13 - Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il *Comune* e il *Proponente* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il *Comune* e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 14 - Norme finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi in premessa.

Resta facoltà del *Proponente* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- le superfici territoriali indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impe-

gnativi per il *Proponente* dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC;

- solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il *Comune*;
- il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti.

Per il Comune di Portomaggiore

Il Dirigente del Settore TUA

Ing. Luisa Cesari

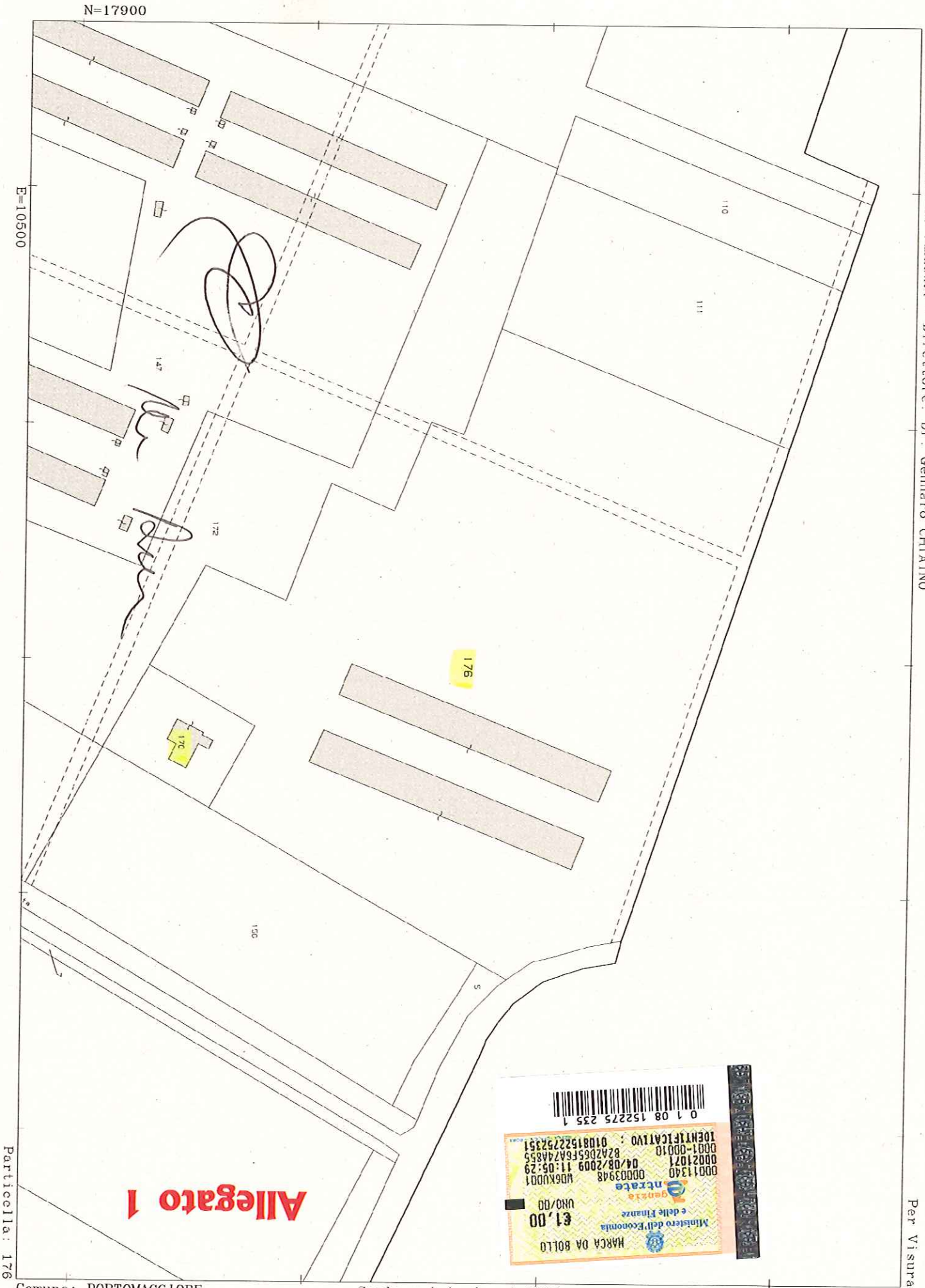
COMUNE DI PORTOMAGGIORE – UFF. APPALTI E CONTRATTI –

Il Proponente

Maistro Daniela

Registrato a Portomaggiore il 12 AGO. 2009
al n. 863 serie 3°

L'ADDETTO
(Marchi Francesco)



Ufficio Provinciale di FERRARA - Direttore: Dr. Gennaro CHIAINO

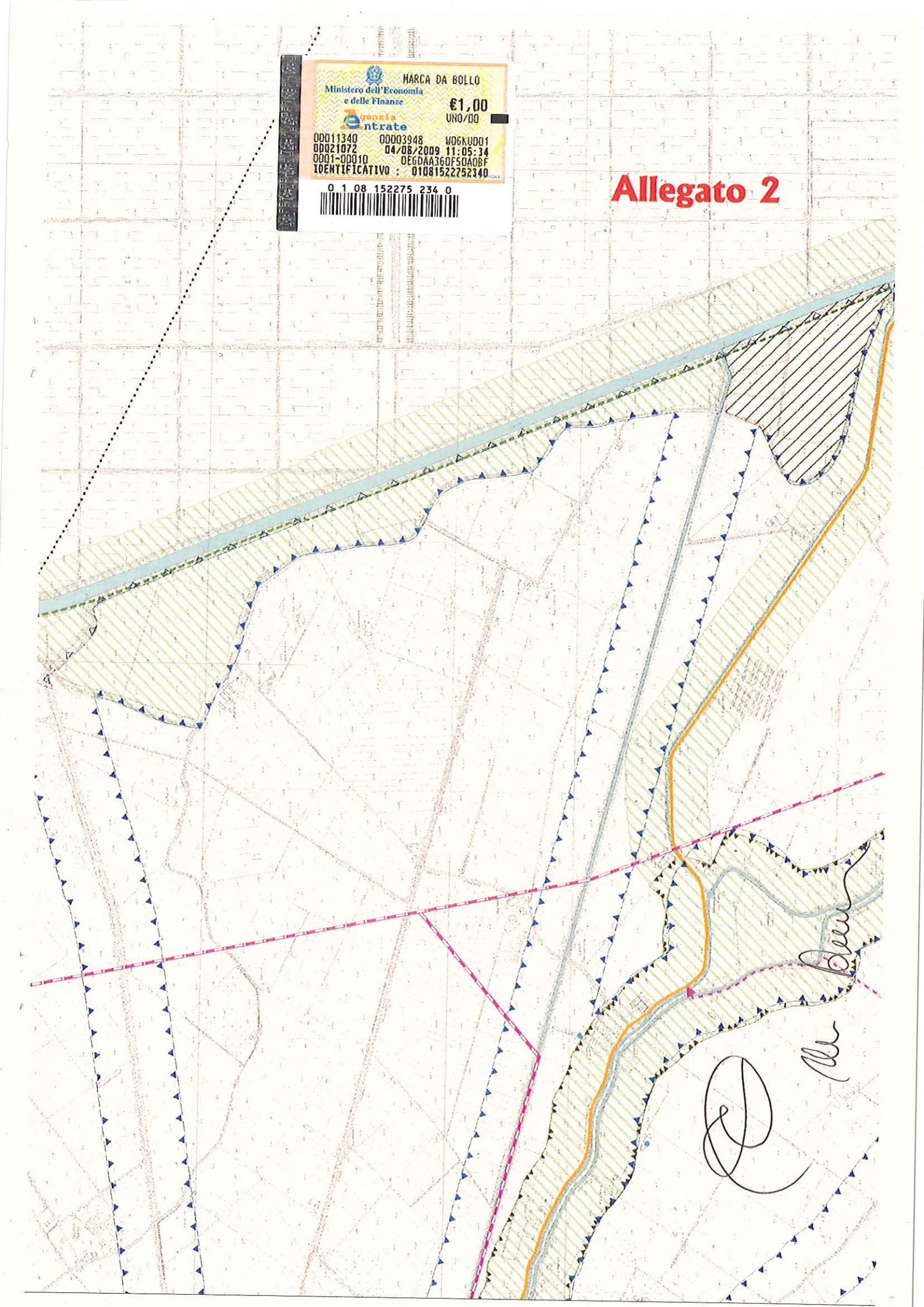
Particella: 176

Per Visura

Comune: PORTOMAGGIORE
Foglio: 115

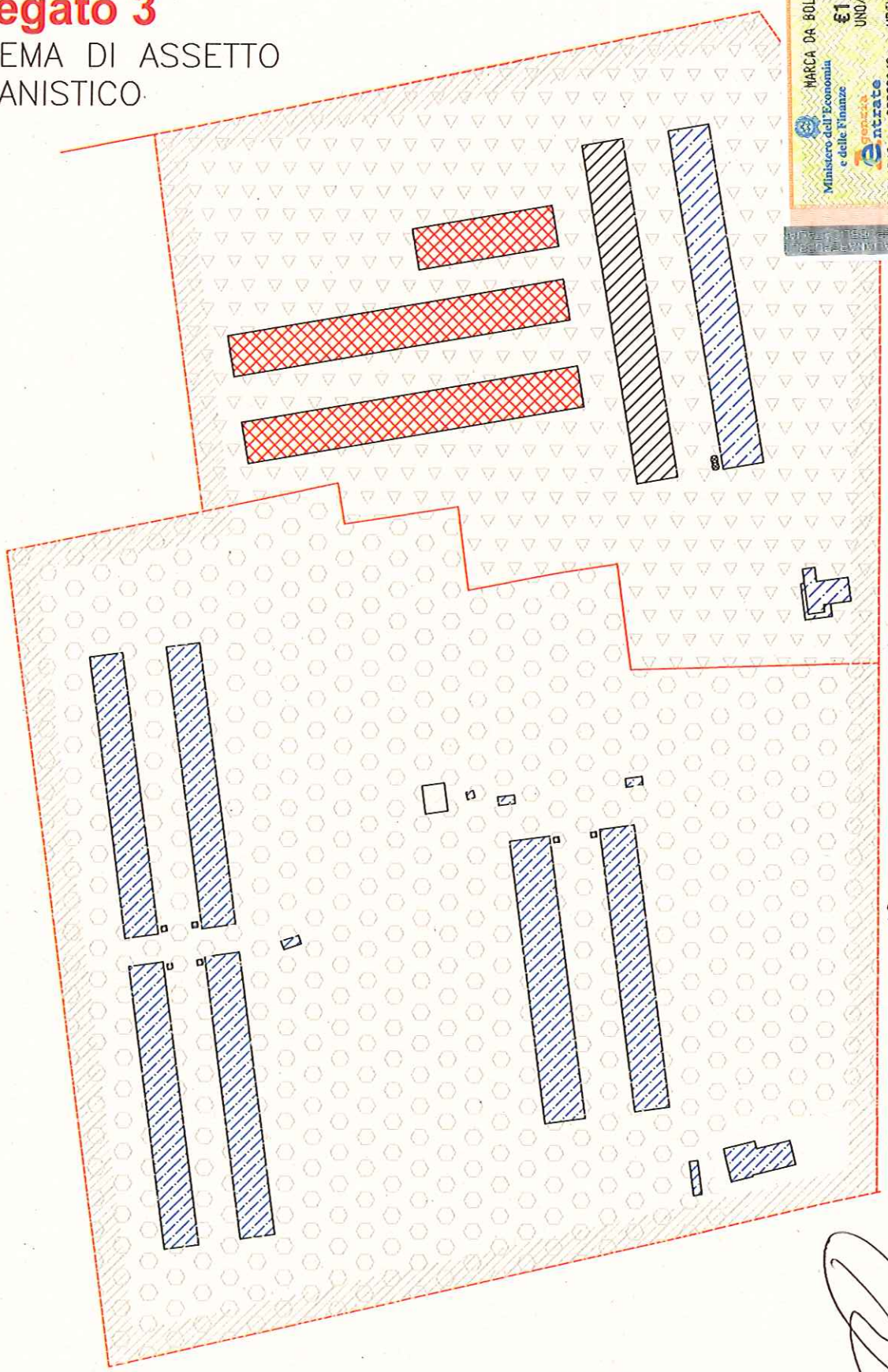
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

28 Mag 2009 14:21
Prot. n. 694429/2009


MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
€1,00
UNO/00
00011340 00003948 WD6KUD01
00021072 04/08/2009 11:05:34
0001-00010 0E6DAA360F50A0BF
IDENTIFICATIVO : 01081522752340
0 1 08 152275 234 0
Allegato 2

Allegato 3

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO



COMPARTO AVICOLO

Azienda agricola Maistro Daniela

Azienda agricola Girardi Andrea

Fabbricati esistenti

Fabbricato in corso di realizzazione

Fabbricati previsti

COMUNE DI PORTOMAGGIORE * PROVINCIA DI FERRARA

C.F. N. 00292080389 * REG. N. 1004

SCRITTURA PRIVATA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART.11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE (POC)

L'anno **duemilanove** (2009) il giorno diciotto (18) del mese di **Agosto**, nella residenza municipale di Portomaggiore, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, sono comparsi:

da una parte:

Ing. LUISA CESARI, Dirigente del Settore Servizi al Territorio, Urbanistica e Ambiente, domiciliata per la carica presso la sede Municipale in Piazza Umberto I n. 5, (c.f. 00 292 080 389) la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE di PORTOMAGGIORE** - nel seguito del presente atto denominata come "*Comune*"

e dall'altra parte:

Sig. NICOLETTI FABBRIZIO (cod. fisc. n. NCL FBR 71L23 D226A), nato a Curtarolo (PD) il 23.07.1971 e residente a Portoverrara di Portomaggiore, via Grillo Braglia cn.11, il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quale proprietario degli immobili sotto

descritti, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "*Proponente*";

PREMESSO CHE

- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione comunale si articoli in *PSC* (Piano Strutturale Comunale), *POC* (Piano Operativo Comunale), *RUE* (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 89 del 29.08.2007, ha adottato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale sono individuati gli ambiti di espansione e gli ambiti di riqualificazione previsti in ciascuna località del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale;
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 65 del 29.09.2008, ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel quale vengono disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- nelle more dell'approvazione del PSC, l'Amministrazione Comunale ha avviato le procedure per la predisposizione e la formazione del Piano Operativo Comunale (POC), attraverso le forme di consultazione e partecipazione previste dall'art. 30, comma 10 della L.R. 20/2000, per identificare preventivamente sia gli ambiti su cui vi sia la disponibilità degli interessati ad intervenire, che le opere la cui

attuazione è demandata all'inserimento nel POC dalla disciplina del PSC;

- con delibera di G.C. n. 12 del 12.02.2008 sono stati formulati gli indirizzi per l'indizione di un avviso pubblico per la selezione degli ambiti territoriali concorrenti alla formazione del primo POC, e che con la stessa deliberazione ne è stato approvato lo schema.
- l'avviso di cui sopra è stato pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune di Portomaggiore, indicando quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte di inserimento nel POC la data del 31.03.2008, termine successivamente prorogato al 21.04.2008 con delibera di G.C. n.36 del 31.03.2008;
- tale termine è da intendersi indicativo in considerazione del protrarsi dei tempi istruttori dei nuovi strumenti urbanistici (PSC e POC), e quindi non vincolante ai fini dell'accoglimento di eventuali proposte giunte fuori termine;
- a seguito di ciò sono pervenute n.9 proposte dei privati entro i termini e n. 6 oltre i termini stabiliti dall'avviso stesso;
- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ha ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi che concorrono all'attuazione del nuovo strumento urbanistico POC, al perfezionamento di accordi con sog-

getti privati come previsto dall'art.18 della L.R. 20/2000;

- l'art. 18 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. "*Accordi con i privati*" prevede:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, 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, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento

di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della Legge n. 241 del 1990";

- l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 43 del 09.04.2009 ha provveduto all'approvazione dello "*SCHEMA TIPO - Accordo di pianificazione, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 della L. n. 241/1990, nell'ambito della pianificazione operativa comunale (POC)*";
- con determina n. 531 del 03.08.2009 il dirigente del Settore Territorio, Urbanistica e Ambiente, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009, ha provveduto all'approvazione delle variazioni apportate allo schema tipo di cui al punto precedente, e dello schema del presente accordo.

PREMESSO ALTRESI' CHE

- il *Proponente*, ha la disponibilità di un'area di terreno posta in località Maiero nel territorio del comune di Portomaggiore ed identificata al catasto terreni al Fg. 78 Mappali 1-36-42-50, della consistenza catastale complessiva di mq. 247.030 come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1 (proprietà TIOZZO GIANCARLO);
- tali aree si presentano libere da opere, costruzioni od e-

difici, salvo che per la presenza di un edificio rurale, catastalmente identificato al Fg. 78 Mappale 42, come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1, costituito da abitazione con annesso fienile, tutelato in quanto edificio di valore storico-testimoniale esterno ai centri abitati ai sensi degli artt. III.4 e III.18 del R.U.E. adottato (Vedi scheda di rilievo n.35 degli edifici di valore storico testimoniale dell'allegato E);

- in data 27.05.2009 prot. 9544 il *Proponente* ha inoltrato proposta di intervento, dimostrandosi intenzionato a realizzare allevamento avicolo biologico, proposta che ha ottenuto parere tecnico-politico favorevole, giusta delibera di Giunta Comunale n. n. 87 del 18.06.2009;
- a seguito di specifici incontri con i rappresentanti del comune è stata concertata la soluzione progettuale meglio identificata nell'allegato cartografico n.3;
- tutte le aree in parola sono ricomprese nel territorio rurale - ambito agricolo ad alta vocazione produttiva, quale individuato dal PSC adottato e come risulta dall'estratto di PSC allegato n.2;
- non sono state sollevate né osservazioni da parte di privati, né riserve da parte della Provincia di Ferrara, inerenti la porzione di territorio rurale in argomento.

Dato atto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale dare impulso allo sviluppo imprenditoriale del territorio.

Sottolineato che la proposta di intervento in argomento consente di fornire un'adeguata risposta alle esigenze di cui sopra.

Dato atto che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi dei diritti edificatori, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella delibera di adozione del POC, la cui approvazione conformerà la potenzialità edificatoria dell'area oggetto della proposta.

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "*rilevante interesse per la comunità locale*" richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

Ritenuto pertanto accoglibile la proposta avanzata giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica.

TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area, anche sulla base delle richieste avanzate dalla proprietà, fra *Proponente* e *Comune* si conviene quanto segue:

Art. 1

Premesse ed allegati

Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo e costituiscono patto.

Art. 2

Assunzione degli obblighi

Il *Proponente* ed il *Comune* assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far subentrare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

Il presente accordo diviene per il *Proponente* immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'efficacia dell'accordo nei confronti del *Comune* è subordinata all'approvazione del POC al quale accede.

All'atto del primo trasferimento, ad opera del *Proponente*, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione

giuridica del *Proponente* relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal *Proponente* al *Comune* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 3

Oggetto

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in intesa con il *Proponente*, il quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.

Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo al primo approvando POC utile, il quale ne recepirà i contenuti.

Gli obblighi di cui al successivo art. 5 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal *Proponente*.

Art. 4

Trasformazione urbanistica

Il *Comune* si impegna ad inserire l'area oggetto della proposta in argomento nel primo POC utile in tal senso, individuando un

lotto perimetrato come da planimetria allegata al n.3, la cui effettiva superficie territoriale (ST) risulterà, se ritenuto necessario, dal frazionamento catastale effettuato a cura e spese del *Proponente* dopo la sottoscrizione del presente accordo.

Il *Comune* riconoscerà al comparto oggetto del presente accordo una capacità edificatoria complessiva di **mq. 6.500 di SC.** come definita dalle norme dell'adottato RUE per la realizzazione di allevamento avicolo biologico, ai sensi del Regolamento CE 834/2007 e dalle sue norme di attuazione di cui al Regolamento CE 889/2008. Nella capacità edificatoria come sopra indicata non si intendono ricomprese le superfici per tettoie aperte per la stabulazione al coperto dei capi e le aree per le attrezzature di lavorazione delle uova, che saranno computate a parte in sede di PUA nel rispetto dei dettami del suddetto Regolamento CE 834/2007 e dalle sue norme di attuazione di cui al Regolamento CE 889/2008 inerenti la progettazione degli allevamenti a carattere biologico.

L'intervento riguarderà inoltre il recupero del fabbricato rurale esistente allo scopo di ricavare i locali di supporto e servizio all'attività, oltre all'alloggio per il titolare o il custode, il tutto nel rispetto dei vincoli riportati nella scheda di rilievo n.35 degli edifici di valore storico testimoniale dell'allegato E del R.U.E. adottato.

Il nuovo allevamento biologico sarà da attuarsi a mezzo di

Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo lo schema di assetto urbanistico rappresentato nella planimetria allegata al n.3 e previo il soddisfacimento delle condizioni di cui all'articolo 5. Il PUA dovrà ricavare le dotazioni territoriali (ex standard urbanistici), se richieste, all'interno del lotto edificabile come perimetrato, le quali saranno realizzate dal *Proponente* o chi per esso.

Il *Comune* si impegna a dare al PUA valenza di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione, se previste, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire potranno essere rilasciate senza la necessità di pronunce deliberative.

Il *Comune* si riserva la facoltà di apporre, in fase di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), se necessario e con potere discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale, eventuali modifiche allo schema di assetto urbanistico al fine di ottimizzare la proposta progettuale.

Il PUA non potrà essere presentato od approvato in caso di inadempimento da parte del *Proponente* di un qualsiasi obbligo che questo avesse nei confronti del *Comune*.

Nella convenzione urbanistica facente parte del PUA saranno trasfusi gli obblighi scaturenti dal presente accordo di pia-

nificazione.

Art. 5

Obblighi del Proponente

Il *Proponente* si impegna alla progettazione e successiva realizzazione dell'allevamento nel rispetto dei dettami del Regolamento CEE 2092/91 come sostituito dal Regolamento CE 834/2007 e dalle sue norme di attuazione di cui al Regolamento CE 889/2008, per l'attribuzione del riconoscimento di allevamento a carattere biologico. La tipologia di allevamento biologico è vincolante ai fini dell'approvazione del PUA di cui al precedente articolo, in considerazione della vicinanza del centro abitato di Maiero.

Art. 6

Termine entro cui presentare il PUA

Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* il PUA relativo all'intervento in parola, entro il termine massimo di 5 anni dall'approvazione del POC stesso a cui il presente accordo acceda.

Decorso inutilmente il termine di cui sopra, il *Proponente* perderà i diritti edificatori assegnati dal POC stesso, senza che alcun risarcimento, indennizzo o altro possa essere richiesto al *Comune*.

E' facoltà del *Proponente* presentare il PUA già a seguito dell'adozione del POC, in considerazione che ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 lo stesso non

può assumere valenza di PUA.

Il *Comune* si riserva la facoltà di effettuare un monitoraggio a due anni dall'approvazione del POC onde valutare lo stato di attuazione dello stesso, ricontattando i *Promotori* che non avessero ancora presentato il PUA.

A seguito di tale monitoraggio, per mutate intenzioni o sopravvenute difficoltà del *Proponente*, potrà essere approntata una variante al POC che cassi eventualmente l'area, previa liberatoria dello stesso *Proponente*.

Art. 7

Condizioni di efficacia del presente accordo

Il *Comune* si impegna ad adottare il presente accordo allegandolo al primo strumento urbanistico utile in tal senso, in particolare al primo POC da adottarsi entro l'anno 2009.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di adozione del POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo di pianificazione, previa intesa con il *Proponente*, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3

dell'art.18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà.

Art. 8

Inadempienze della parte privata; sanzioni; conseguenze. Recesso da parte del Comune per ragioni di pubblica utilità

Qualora il *Proponente* risulti inadempiente agli obblighi assunti con il presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il *Comune*, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dal presente accordo in caso di grave inadempienza delle parti private in ordine agli obblighi assunti con il presente accordo.

Il *Comune* potrà altresì recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9

Spese

Saranno a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione,

di trasferimento della proprietà di aree o immobili.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie.

Il *Proponente* potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 10

Adempimenti fiscali

Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 11

Allegati

Sono allegati al presente accordo:

1. planimetria catastale aggiornata
2. estratto del PSC
3. planimetria con schema di assetto urbanistico

Art. 12

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 integrazione, 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, nonchè le leggi urbanistiche vigenti.

Art. 13

Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il *Comune* e il *Proponente* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il *Comune* e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 14

Norme finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi in premessa.

Resta facoltà del *Proponente* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- le superfici territoriali indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento;
- il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il *Proponente* dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC;
- solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il *Comune*;
- il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti.

Per il Comune di Portomaggiore

Il Dirigente del Settore TUA

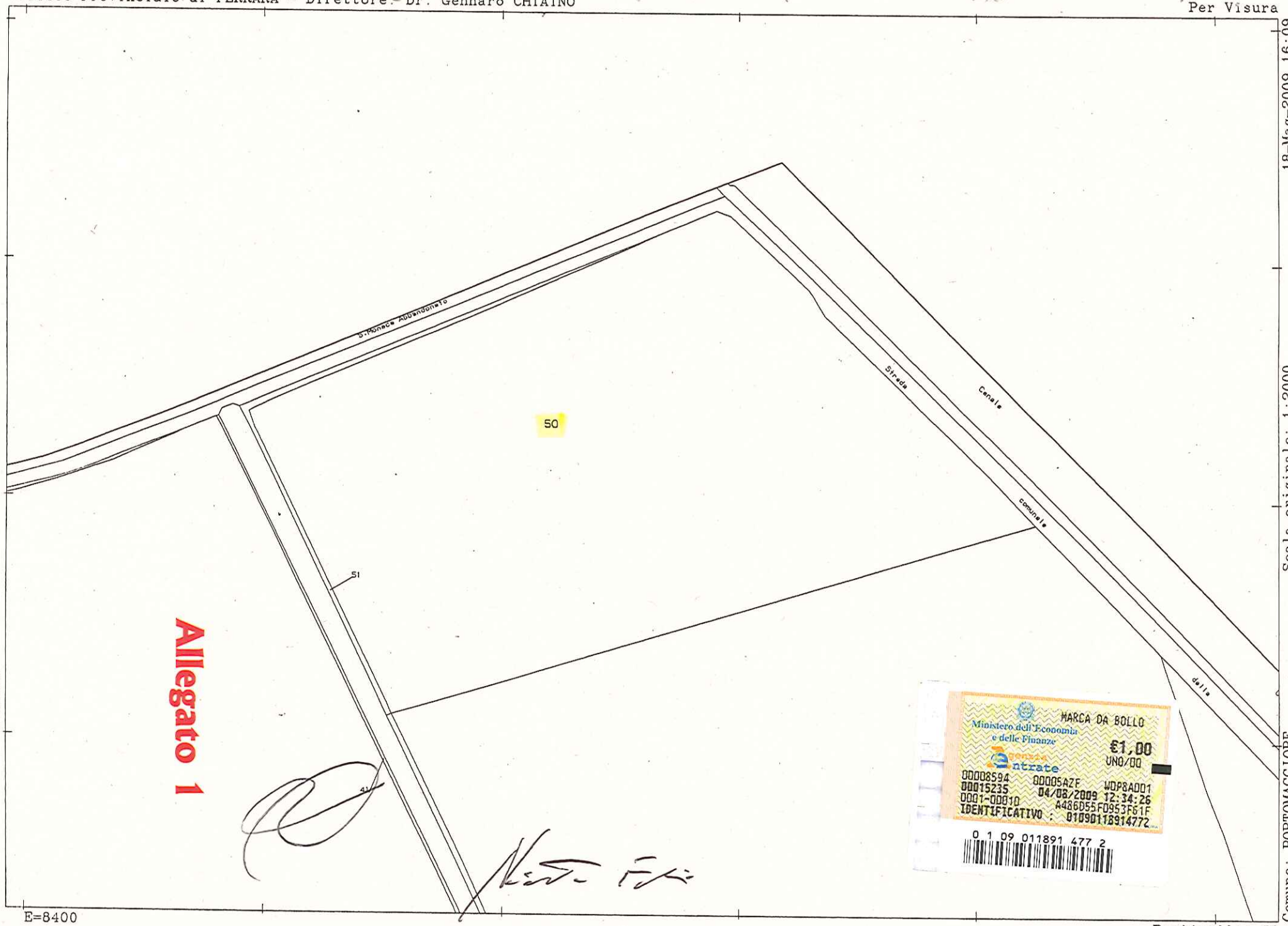
Ing. Luisa Cesari

Il Proponente

Nicoletti Fabbrizio

Registrato a Portomaggiore il 25 AGO. 2009
al n. 887 serie 3°

L'ADDETTO
(Marchi Francesco)



Allegato 1

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
€1,00
UNO/00
00008594 00005AZF WDP8AD01
00015235 04/08/2009 12:34:26
0001-00010 A486D55F0953F61F
IDENTIFICATIVO : 01090118914772
0 1 09 011891 477 2

Ufficio Provinciale di FERRARA – Direttore: Dr. Gennaro CHIAINO

Per Visura

14-Mag-2009 10:44
Prot. n. 588512/2009

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: PORTOMAGGIORE
Foglio: 78

Particella: 36

N=21500

E=8000

Condotto

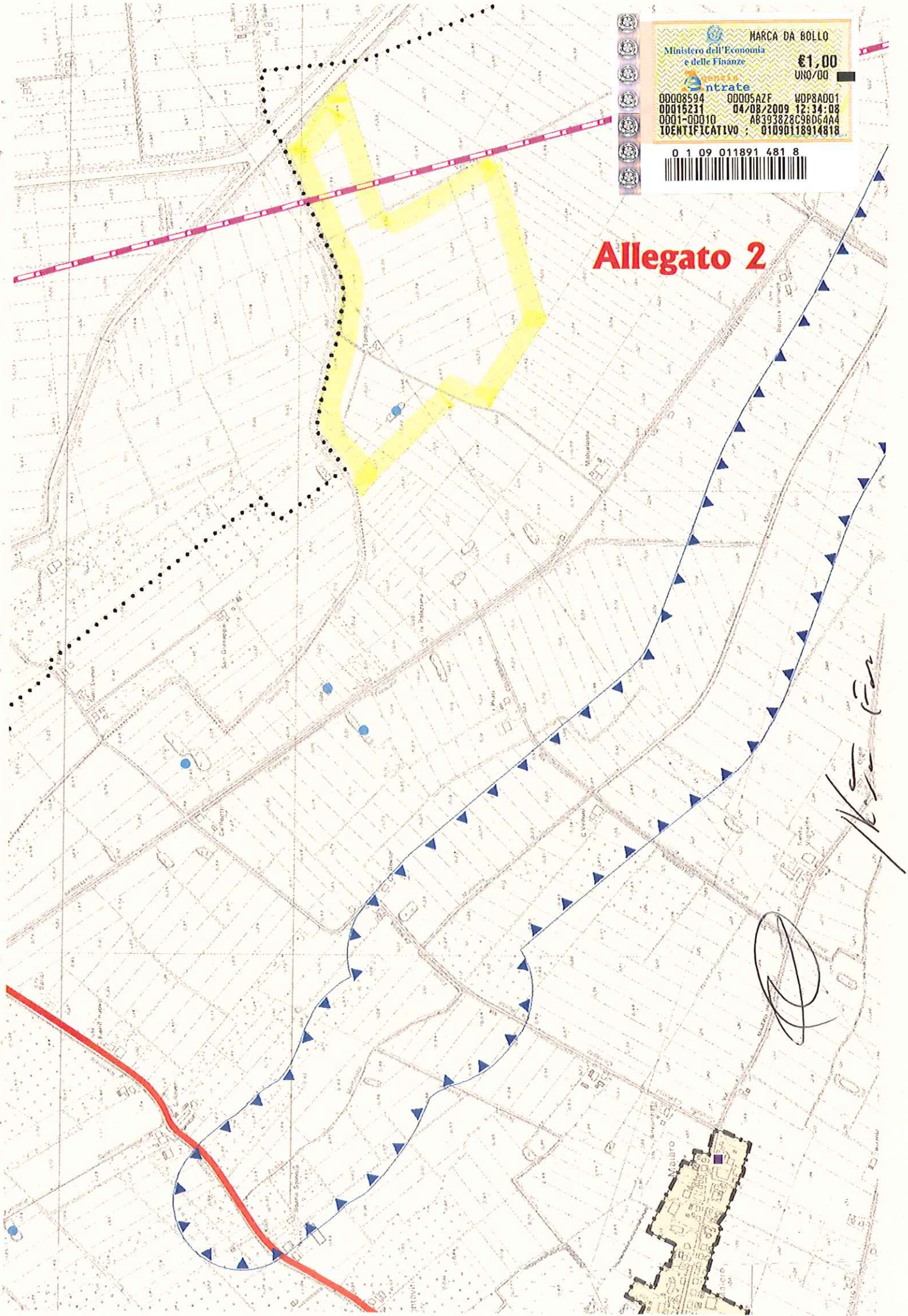
Tomba

Bretella Appendice

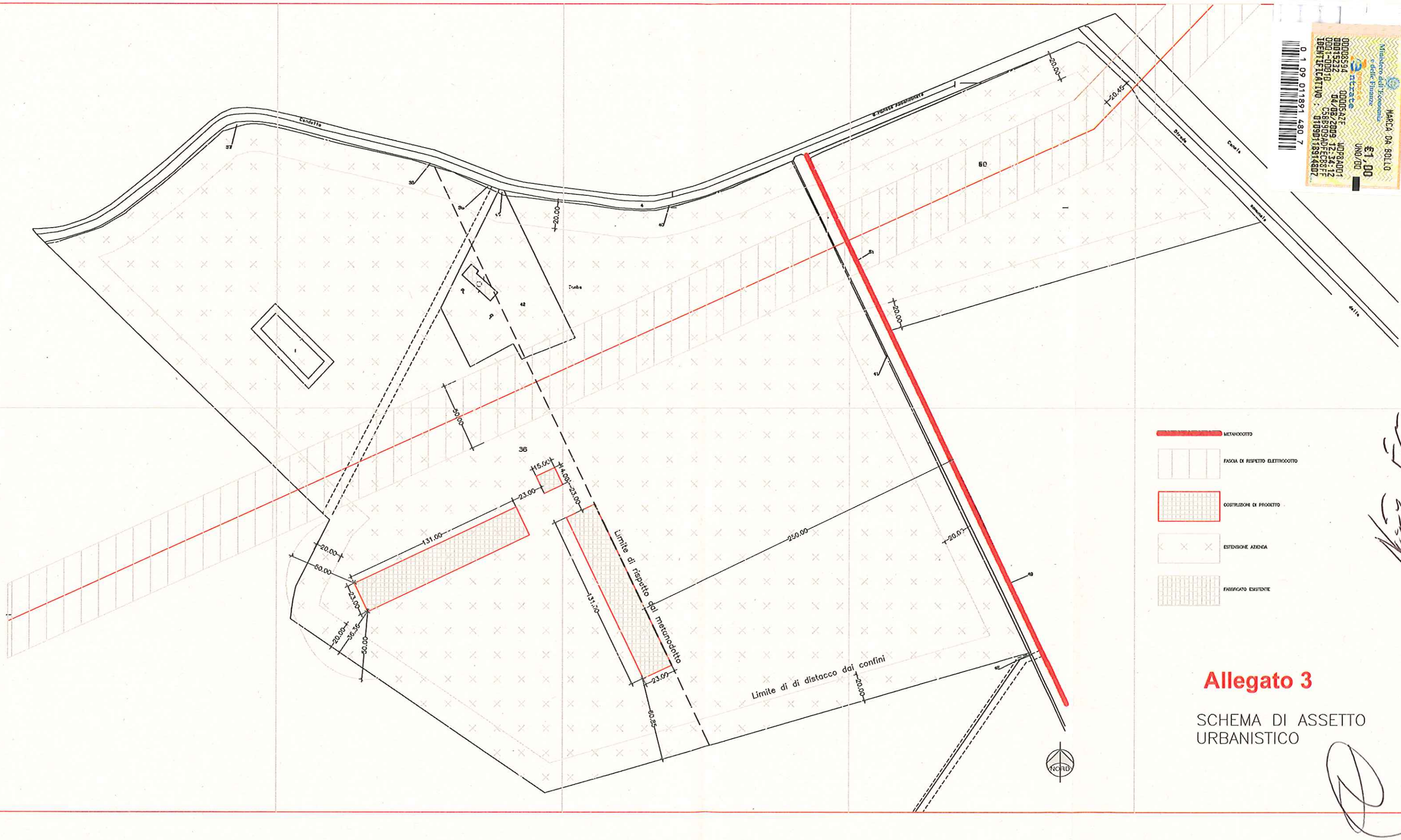
MARCA DA BOLLO €1,00 UNO/00
Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia delle Entrate
00008594 WDP8A0D1
00015234 04/05/2009 12:14:22
0001-00010 0088D45057D82481
IDENTIFICATIVO : 01090118914783
0 1 09 011891 478 3

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00008594 00005AZF W0P8A001
00015231 04/08/2009 12:34:08
0001-00010 AB393828C98D64A4
IDENTIFICATIVO : 01090118914818
0 1 09 011891 481 8

Allegato 2



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€1,00
UNO/00
Intrate
00008594 00005A2F WDF8A0D1
00015232 04/08/2009 12:34:12
00015000 C58B909ADFEC88FF
IDENTIFICATIVO : 0109011891480 7



Allegato 3

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

COMUNE DI PORTOMAGGIORE * PROVINCIA DI FERRARA

C.F. N. 00292080389 * REG. N. 1068

SCRITTURA PRIVATA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, REDATTO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. N. 20/2000 E DELL'ART.11 DELLA L. N. 241/1990, NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA COMUNALE (POC)

L'anno **duemiladieci** (2010) il giorno **ventisette** (27) del mese di **Aprile**, nella residenza municipale di Portomaggiore, con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto di legge, sono comparsi:

da una parte:

D.ssa MARINA ZECCOLI, Dirigente del Settore Finanze del Comune di Portomaggiore, in sostituzione dell'Ing. Luisa Cesari, Dirigente del Settore Servizi al Territorio, Urbanistica e Ambiente, giusta decreto sindacale n. 14 del 21/04/2008, domiciliata per la carica presso la sede Municipale in Piazza Umberto I n. 5, (c.f. 00 292 080 389) la quale interviene nel presente atto non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE di PORTOMAGGIORE** - nel seguito del presente atto denominata come "*Comune*"

e dall'altra parte:

Società Cooperativa Agricola PATFRUT (P.Iva 01191820388), avente sede a Monestirolo (FE) in via Argenta cn.32/A, in persona del legale rappresentante in carica sig. LUCIANO TORREGGIANI, il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti

previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nell'interesse dell'Azienda sopra citata, quale proprietaria degli immobili sotto descritti, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "*Proponente*";

PREMESSO CHE

- la L.R. n. 20/2000 del 24/03/2000 (e successive modifiche e integrazioni) prevede che la pianificazione comunale si articoli in *PSC* (Piano Strutturale Comunale), *POC* (Piano Operativo Comunale), *RUE* (Regolamento Urbanistico ed Edilizio), *PUA* (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 8 del 15.02.2010, ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), nel quale sono individuati gli ambiti di espansione e gli ambiti di riqualificazione previsti in ciascuna località del territorio comunale, oltre agli ambiti del territorio rurale;
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 9 del 15.02.2010, ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), nel quale vengono disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- il Comune di Portomaggiore con Delibera C.C. n. 67 del 10.09.2009 ha adottato il Piano Operativo Comunale (POC), nel quale vengono disciplinati gli interventi ad esso de-

mandati dal PSC e dal RUE;

- il POC adottato è stato depositato presso la sede del Comune dal 23.09.2009 e che del deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso affisso all'Albo pretorio del Comune, oltre che mediante pubblicazione sul quotidiano "LA NUOVA FERRARA" e sul BUR sempre in data 23.09.2009;
- il piano adottato è stato successivamente integrato con deliberazione di Consiglio comunale n. 91 del 17.12.2009, per quanto attiene gli elenchi delle aree interessate dai vincoli preordinati all'esproprio legati ad opere pubbliche;
- il piano adottato come integrato con deliberazione di C.C. n. 91 del 17.12.2009, è stato nuovamente depositato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34, comma 4 della L.R. 20/00, nonché ai fini dell'avvio della procedura di VAS, presso la sede del Comune di Portomaggiore dal 30.12.2009 al 28.02.2010;
- del nuovo deposito è stata data notizia al pubblico mediante avviso affisso all'Albo pretorio del Comune per sessanta giorni consecutivi a partire dal 30.12.2009 al 28.02.2010, oltre che mediante pubblicazione sul quotidiano "LA NUOVA FERRARA" e sul BUR sempre in data 23.09.2009;
- dei contenuti del POC adottato è stata data ampia diffusione al pubblico mediante pubblicazione sul sito web;
- nel periodo di deposito, in data 29.01.2010 al prot.1790/10028, è pervenuta osservazione dalla Società Co-

operativa Agricola PATFRUT, in merito all'inserimento in POC della previsione di ampliamento con possibile cambio d'uso dell'immobile di proprietà sito a Gambulaga in via Gambulaga-Masi n.111;

- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ha definito gli indirizzi e le direttive a cui attenersi nella redazione ed elaborazione dello strumento urbanistico POC e nella selezione degli ambiti da inserire nel redigendo POC
- nonostante non sia prevista come fase obbligatoria del procedimento amministrativo dalla normativa vigente, le osservazioni pervenute e le controdeduzioni predisposte dal Servizio Gestione del Territorio, sono state sottoposte all'esame preventivo della Giunta comunale, al fine di compiere ogni valutazione di carattere tecnico-politico necessaria all'assunzione della decisione di proporre al Consiglio Comunale di accogliere o respingere le osservazioni stesse, giusta delibera di G.C. n. 48 del 06.04.2010;
- in tale sede l'osservazione pervenuta dalla Società Cooperativa Agricola PATFRUT, assunta al protocollo speciale al n.11, relativa all'inserimento in POC della previsione di ampliamento con possibile cambio d'uso dell'immobile di proprietà sito a Gambulaga in via Gambulaga-Masi n.111, è stata ritenuta degna di accoglimento.

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione nella delibera di Giunta Comunale n. 42 del 02.04.2009 ha ritenuto imprescindibile assoggettare gli interventi che concorrono all'attuazione del nuovo strumento urbanistico POC, al perfezionamento di accordi con soggetti privati come previsto dall'art.18 della L.R. 20/2000;
- l'art. 18 della L.R. n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i. "*Accordi con i privati*" prevede:

"1. Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, 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, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 3.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2, 4 e 5 dell'art.11 della Legge n. 241 del 1990";

- l'Amministrazione Comunale con delibera di Giunta Comunale n. 43 del 09.04.2009 ha provveduto all'approvazione dello "*SCHEMA TIPO - Accordo di pianificazione, redatto ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'art.11 della L. n. 241/1990, nell'ambito della pianificazione operativa comunale (POC)*"
- con determina n. 531 del 03.08.2009 il dirigente del Settore Territorio, Urbanistica e Ambiente, ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009, ha provveduto all'approvazione delle variazioni apportate allo schema tipo di cui al punto precedente, in recepimento della succitata L.R. 6/2009;
- con determina n. 210 del 20.04.2010 il dirigente del Setto-

re Territorio, Urbanistica e Ambiente, ha provveduto all'approvazione dello schema del presente accordo.

PREMESSO ALTRESI' CHE

- il *Proponente* risulta proprietario di un'area di terreno posta in località Gambulaga nel territorio del comune di Portomaggiore lungo la via Gambulaga-Masi, ed identificata al catasto terreni al Fg. 50 Mappali 97-104-36-32-142, della consistenza catastale complessiva di mq. 40.330, come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;
- il *Proponente* risulta altresì proprietario di un edificio ad uso magazzino frigorifero (uso d6 del RUE), catastalmente identificato al Fg. 50 Mappale 25, come risulta dalla planimetria catastale allegato n.1;
- in data 29.01.2010 prot. 1790 il *Proponente* ha inoltrato proposta di intervento in forma di osservazione al POC adottato(protocollo speciale n.11), dimostrandosi intenzionato a trasformare urbanisticamente l'immobile di proprietà destinandolo da uso magazzino frigorifero ad altro uso consentito dalle norme del PSC e del RUE approvati, richiedendo altresì la possibilità di ampliamento dell'immobile stesso sino al 50% della SC esistente, oltre alla realizzazione di piazzali per stoccaggio merci, proposta che ha ottenuto parere tecnico-politico favorevole, giusta delibera di Giunta Comunale n. 48 del 06.04.2010;
- a seguito di specifici incontri con i rappresentanti del

Comune è stata concertata la soluzione progettuale consistente in una previsione di ampliamento sino ad un massimo del 50% della SC esistente, che andrà a gravare sui mappali 25 e 142 (area di pertinenza dell'ambito IPR), mentre la realizzazione dei piazzali potrà ricadere sui mappali 97-104-32 con superficie da definirsi sulla base delle esigenze della ditta, meglio identificata nell'allegato cartografico n.3;

- le aree in parola individuate catastalmente al fg.50 mappali 25 e 142 sono ricomprese nell'ambito IPR (Impianto produttivo in ambito rurale) posto lungo via Gambulaga-Masi, quale individuato dal PSC e dal RUE approvati e come risulta dall'estratto di RUE allegato n.2;
- le aree in parola individuate catastalmente al fg.50 mappali 97-104-36-32 sono ricomprese nel territorio rurale AVP (ambito agricolo ad alta vocazione produttiva), quale individuato dal RUE approvato e come risulta dall'estratto di RUE allegato n.2;
- l'area distinta catastalmente al fg.50 mappali 25 e 142 oggetto del presente accordo, costituisce l'intero ambito IPR.

Dato atto che è intenzione dell'Amministrazione Comunale dare impulso allo sviluppo imprenditoriale del territorio.

Sottolineato che la proposta di intervento in argomento consente di fornire un'adeguata risposta alle esigenze di cui so-

pra.

Considerato che, in virtù di quanto sopra esposto, il presente accordo presenta il requisito del "*rilevante interesse per la comunità locale*" richiesto dall'art. 18 della L.R. 20/2000.

Dato atto che la sottoscrizione del presente accordo non ha effetti conformativi dei diritti edificatori, ma è un'intesa preliminare condizionata al suo recepimento nella delibera di approvazione del POC, che conformerà la potenzialità edificatoria dell'area oggetto della proposta.

Ritenuto pertanto accoglibile la proposta avanzata giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica.

TUTTO CIÒ PREMESSO

a seguito degli incontri intercorsi tra le parti, finalizzati a definire l'assetto urbanistico dell'area, anche sulla base delle richieste avanzate dalla proprietà, fra *Proponente* e *Comune* si conviene quanto segue:

Art. 1 - Premesse ed allegati

Le sopraindicate premesse, gli atti e documenti in esse richiamati, nonché gli allegati al presente accordo, costituiscono parte integrante e sostanziale del medesimo e costituiscono patto.

Art. 2 - Assunzione degli obblighi

Il *Proponente* ed il *Comune* assumono gli obblighi per sé e per i successivi aventi causa, a qualsiasi titolo, obbligandosi ciascuna parte a rispettare il presente accordo e a far suben-

trare nei seguenti obblighi i rispettivi eventuali aventi causa.

Il presente accordo diviene per il *Proponente* immediatamente efficace dal momento della sua sottoscrizione. L'efficacia dell'accordo nei confronti del *Comune* è subordinata all'approvazione del POC al quale accede.

All'atto del primo trasferimento, ad opera del *Proponente*, della proprietà delle aree di cui trattasi nel presente accordo o di parte di esse, nonché nei successivi atti di trasferimento delle aree medesime, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente accordo e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui all'accordo in questione, l'onere di inserimento sopra citato si estinguerà per la parte adempiente.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica del *Proponente* relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà delle aree di cui al presente accordo dovrà essere comunicato dal *Propo-*

nente al *Comune* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. L'obbligo di cui al presente articolo verrà meno, per la parte adempiente, una volta che siano state adempiute da parte del *Proponente* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 3 - Oggetto

Il presente accordo ha ad oggetto l'esercizio della funzione urbanistica di cui è titolare il *Comune* secondo moduli consensuali definiti in intesa con il *Proponente*, il quale con la sottoscrizione del presente li accetta espressamente.

Il *Comune* si impegna ad allegare il presente accordo al primo approvando POC utile, il quale ne recepirà i contenuti.

Gli obblighi di cui al successivo art. 5 costituiscono obbligazioni assunte volontariamente dal *Proponente* e costituiscono onere ulteriore rispetto alla corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art.27 della L.R. 31/2002.

Art. 4 - Trasformazione urbanistica

Il *Comune* si impegna ad inserire l'intervento oggetto della proposta in argomento nel primo POC utile in tal senso.

L'intervento sarà così articolato:

- cambio di destinazione d'uso dello stabilimento esistente da magazzino frigorifero (uso d6 del RUE approvato) verso altro uso consentito dal PSC e dal RUE approvati;

- possibilità di ampliamento sino ad un 50% della SC esistente (superficie complessiva), da realizzarsi sui mappali 25 e 142 del Fg. 50, già perimetrati quale ambito IPR;
- realizzazione di piazzali ricadenti sui mappali 97-104-32, con estensione da definirsi sulla base delle esigenze derivanti dallo svolgimento dell'attività di cui alla destinazione d'uso autorizzata in sede di PUA.

L'intervento sarà da attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), secondo lo schema di assetto urbanistico rappresentato nella planimetria allegata al n.3 e previo il soddisfacimento delle condizioni di cui all'articolo 5. Il PUA dovrà ricavare le dotazioni territoriali (ex standard urbanistici), se richieste, all'interno dell'ambito IPR come perimetrato, le quali saranno realizzate dal *Proponente* o chi per esso.

Il *Comune* si impegna a dare al PUA valenza di permesso di costruire per le sole opere di urbanizzazione, se previste, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000, a condizione che sussistano tutti i requisiti dell'opera e siano stati ottenuti i pareri, le autorizzazioni ed i nulla osta cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire. Le eventuali varianti al permesso di costruire potranno essere rilasciate senza la necessità di pronunce deliberative.

Il *Comune* si riserva la facoltà di apporre, in fase di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), se necessa-

rio e con potere discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale, eventuali modifiche allo schema di assetto urbanistico al fine di ottimizzare la proposta progettuale.

Il PUA non potrà essere presentato od approvato in caso di inadempimento da parte del *Proponente* di un qualsiasi obbligo che questo avesse nei confronti del *Comune*.

Nella convenzione urbanistica facente parte del PUA saranno trasfusi gli obblighi scaturenti dal presente accordo di pianificazione.

Art. 5 - Obblighi del Proponente

Il *Proponente* si obbliga a realizzare superfici destinate a piazzali nella quota strettamente necessaria allo svolgimento dell'attività di cui alla destinazione d'uso da autorizzarsi in sede di PUA, al fine di ridurre il consumo di suolo agricolo nel rispetto dei dettami del PSC. L'estensione dei piazzali verrà quindi definita nell'ambito della progettazione del PUA di concerto con il *Comune*.

In caso di cessazione o dismissione dell'attività, il *Proponente* si obbliga altresì a ricercare le condizioni per la riconversione ad altro uso, esclusa la residenza, ed eventualmente al recupero per attività turistiche, ricreative e di valorizzazione ambientale.

Art. 6 - Termine entro cui presentare il PUA

Il *Proponente* si impegna a presentare al *Comune* il PUA relativo all'intervento in parola, entro il termine massimo di 5 an-

ni dall'approvazione del POC stesso a cui il presente accordo acceda.

Decorso inutilmente il termine di cui sopra, il *Proponente* perderà i diritti edificatori assegnati dal POC stesso, senza che alcun risarcimento, indennizzo o altro possa essere richiesto al *Comune*.

Il *Comune* si riserva la facoltà di effettuare un monitoraggio a due anni dall'approvazione del POC onde valutare lo stato di attuazione dello stesso, ricontattando i *Promotori* che non avessero ancora presentato richieste.

A seguito di tale monitoraggio, per mutate intenzioni o sopravvenute difficoltà del *Proponente*, potrà essere approntata una variante al POC che cassi eventualmente l'area, previa liberatoria dello stesso *Proponente*.

Art. 7 - Condizioni di efficacia del presente accordo

Il *Comune* si impegna ad adottare il presente accordo allegandolo al primo strumento urbanistico utile in tal senso, in particolare al primo POC da approvarsi nell'anno 2010.

L'Amministrazione Comunale si riserva, in sede di approvazione del POC, di promuovere eventuali modifiche delle scelte di cui al presente accordo di pianificazione, previa intesa con il *Proponente*, qualora ciò dovesse risultare nel prosieguo necessario per la tutela di un interesse pubblico afferente alla salvaguardia della salute, dell'ambiente e della sicurezza o per evenienze indotte da forza maggiore o derivanti da altre

ragioni di rilevante pubblico interesse connesse agli obiettivi e contenuti dell'accordo stesso.

L'efficacia conformativa dei suoli del presente accordo è subordinata e condizionata sospensivamente, ai sensi del comma 3 dell'art.18 della L.R. 20/2000, all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico a cui lo stesso accederà.

Art. 8 - Inadempienze della parte privata; sanzioni; conseguenze. Recesso da parte del Comune per ragioni di pubblica utilità

Qualora il *Proponente* risulti inadempiente agli obblighi assunti con il presente accordo, l'Amministrazione si riserva la facoltà di ripristinare lo stato di fatto dei terreni interessati, ciò al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi prefissati.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11, comma 4, della L. 241/90 il *Comune*, ai fini della tutela dell'interesse pubblico, si riserva la facoltà di recedere dal presente accordo in caso di grave inadempienza delle parti private in ordine agli obblighi assunti con il presente accordo.

Il *Comune* potrà altresì recedere da tale accordo, fino all'approvazione dello strumento urbanistico al quale questo acceda, sempre per motivi di pubblico interesse.

Art. 9 - Spese

Saranno a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclu-

sa, derivanti dall'applicazione ed esecuzione del presente accordo, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle tecniche, amministrative, notarili, fiscali, di registrazione, di trasferimento della proprietà di aree o immobili.

Saranno altresì a carico del *Proponente* tutte le spese, nessuna esclusa, che derivassero da eventuali richieste od integrazioni istruttorie formulate da Amministrazioni pubbliche a seguito del presente accordo o in sede di approvazione dello strumento urbanistico a cui lo stesso acceda, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo, accertamenti, studi, valutazioni, indagini, saggi e prove tecniche, in materia geologica, ambientale, paesistica, urbanistica, od altre che si rendessero eventualmente necessarie.

Il *Proponente* potrà avvalersi di professionisti di propria fiducia.

Art. 10 - Adempimenti fiscali

Ai fini dell'imposta di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa.

Art. 11 - Allegati

Sono allegati al presente accordo:

1. planimetria catastale aggiornata
2. estratto del RUE
3. planimetria con schema di assetto urbanistico

Art. 12 - 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 integrazione, 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, nonché le leggi urbanistiche vigenti.

Art. 13 - Controversie

Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il *Comune* e il *Proponente* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria entro la cui circoscrizione ha la sede legale il *Comune* e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

Art. 14 - Norme finali

Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire in forma di raccomandata A.R. inviata agli indirizzi in premessa.

Resta facoltà del *Proponente* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dal presente accordo.

L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti del *Comune* dal momento della comunicazione a questi.

LE PARTI DANNO ATTO CHE:

- le superfici territoriali indicate dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di fra-

zionamento;

- il presente accordo e la proposta ivi contenuta sono impegnativi per il *Proponente* dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale accordo concluso sotto condizione sospensiva della riconferma delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del POC;
- solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo anche per il *Comune*;
- il presente accordo è stipulato ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m. nella forma della scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge;
- al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del codice civile in materia di contratti.

Per il Comune di Portomaggiore

Il Dirigente del Settore FINANZE (in sostituzione del Dirigente del settore TUA giusta decreto sindacale n. 14 del 21/04/2008)

Il Funzionario
Dott.ssa Anna Maria Simone

d.ssa Marina Zeccoli

COMUNE DI PORTOMAGGIORE - UFF. APPALTI E CONTRATTI

Il Proponente

Società Cooperativa Agricola PATFRUT

Sig. Luciano Torreggiani

UFFICIO DELLE ENTRATE DI PORTOMAGGIORE

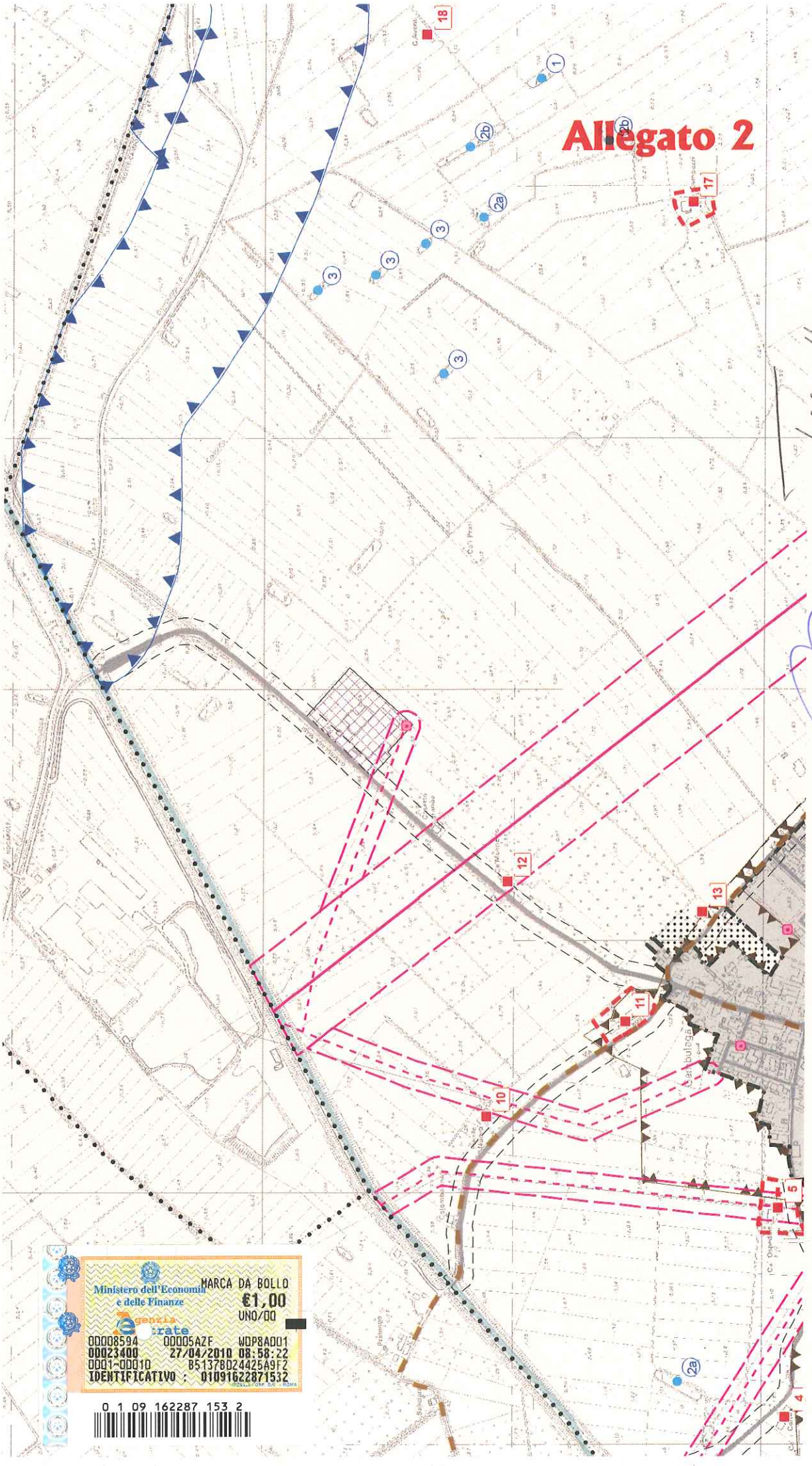
03 MAG. 2010

Reg. a Portomaggiore il .....

al n° 384 Serie 3

N=24300
E=3200
Via Gambulaga Mezzi
Casetto Grande
Ufficio Provinciale di FERRARA - Direttore: ING. ENRICO ZANIBONI
Per Visura
Particella: 25
Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
Agenzia Entrate
00008594 00005AZF WDP8AD01
00023399 27/04/2010 08:58:18
0001-00010 ZB0D20E51A925F24
IDENTIFICATIVO ; 01091622871543
0 1 09 162287 154 3
Allegato 1
25
26
97
104
128
129
133
8
36
35
34
32
37
38
33
142
77
63
22
31
Comune: PORTOMAGGIORE
Foglio: 50
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
15-Mar-2010 16:19
Prot. n. 662558/2010

Allegato 2

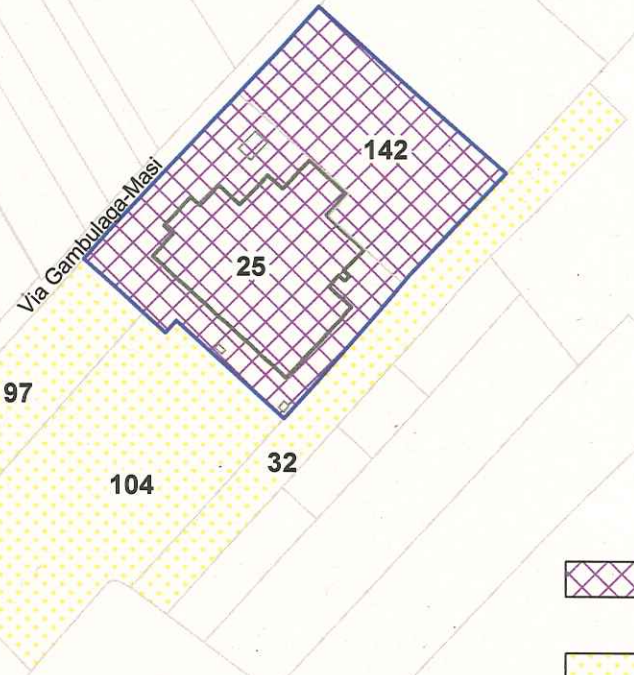


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€1,00
UNO/00
00008594 00005AZF WDP&A001
00023400 27/04/2010 08:58:22
0001-00010 B5137B024425A9F2
IDENTIFICATIVO : 01091622871532

0 1 09 162287 153 2

SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO

Allegato 3



Ambito IPR - Ampliamento 50% della SC esistente e possibile cambio d'uso

Mappali in cui è consentita la realizzazione della quota di piazzali strettamente necessaria allo svolgimento dell'attività