

SCHEMA

Accordo ai sensi della LR 24/2017, art.61 – Accordo con Privati – finalizzato alla definizione degli elementi per la rigenerazione urbana delle aree di proprietà Coop negli ambiti “Foro Boario-sub Ambito A” ed “Felisatti” in attuazione di strategie del PUG in corso di approvazione

TRA

Con la presente scrittura privata, da repertoriarsi agli atti del comune di Ferrara fra:

1) Comune di Ferrara (di seguito, anche il “Comune”), in persona del sindaco pro tempore Ing. Alan Fabbri (o suo delegato), domiciliato per la carica presso la Sede Comunale in Piazza Municipale n. 2, Ferrara in virtù della delibera di G.C. n. _____ PG _____ del 00/00/0000;

e

2) _____, in qualità di legale rappresentante della società Coop Alleanza 3.0 soc. coop., con sede in _____, in via _____ n. _____, C.F./PIVA _____,

di seguito, congiuntamente le “Parti” e, ciascuna, la “Parte”.

PREMESSO CHE

1. In data 01.03.2023 tra il Comune di Ferrara e Coop Alleanza 3.0 soc. coop. è stato sottoscritto un Accordo ai sensi dell’art. 11 della L. 241/90 finalizzato alla “cessione bonaria dei terreni necessari alla realizzazione del nuovo palazzetto dello sport” finanziato dai Fondi PNRR;
2. Detto Accordo è stato preliminarmente approvato dalla Giunta Comunale in data 17/01/2023 con Delibera n. 9 e successivamente ratificato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2023-23 del 20 aprile 2023;
3. I contenuti del predetto Accordo (Allegato A) sono da intendersi integralmente riportati nel presente Atto, come integrati dal presente Accordo in ragione di quanto appresso indicato;
4. Di seguito vengono riportati gli impegni reciprocamente assunti dalle Parti con l’Accordo sottoscritto in data 01.03.2023 e precisamente quanto indicato all’art. 4 e all’art. 7:

ARTICOLO 4

Impegni delle Parti

Al fine di dare concreta attuazione agli obiettivi di rigenerazione urbana prefigurati dalla Amministrazione comunale e descritti in premessa le Parti assumono le seguenti reciproche obbligazioni.

Coop Alleanza 3.0 assume l’obbligo di:

- a) Produrre entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo una relazione di stima in ragione del valore di mercato delle aree di via Foro Boario da cedere anticipatamente al Comune per il completamento della realizzazione del palazzetto dello sport di cui all’art. 3 e condividerne i contenuti con il Comune di Ferrara in tempo utile per la cessione di cui alla lett.
- b) che segue al fine della determinazione in via bonaria dell’eventuale indennità da corrispondere a Coop in caso di decadenza del presente accordo;
- b) Cedere al Comune l’area sopra meglio individuata entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo e comunque non oltre il 31.03.2023. Il presente Accordo è da intendersi prodromico al futuro Accordo ex art.61 descritto in premessa; tale accordo terrà conto della cessione qui prevista sia per quanto riguarda la quantificazione delle dotazioni territoriali e infrastrutturali, sia per quanto riguarda la superficie territoriale (ST) cui applicare i parametri dell’edificabilità di spettanza privata individuati dal redigendo PUG per le aree comprese nel perimetro del territorio urbanizzato, sia per

quanto riguarda le modalità di calcolo delle superfici edificate esistenti ed anche per quanto riguarda il complessivo equilibrio economico finanziario dell'intervento di rigenerazione urbana delle aree di proprietà Coop, il tutto fermo restando la disciplina generale del redigendo PUG. Si anticipa che le aree attualmente cedute da Coop avranno valore di eventuale perequazione sempre per quanto sarà determinato dalla disciplina generale del PUG.

- c) Elaborare di concerto con il Comune e con l'Ufficio di Piano per la redazione del PUG, il progetto urbano, la valutazione di sostenibilità ambientale e la quantificazione della fattibilità economico-finanziaria sia relativamente alla rigenerazione urbana delle aree Foro Boario sia relativamente a quella delle aree ex Felisatti approfondendo dettagliatamente l'applicazione degli Obiettivi Strategici perseguiti dal Comune.

Il Comune assume l'obbligo di:

- d) Avviare il procedimento volto a perfezionare un Accordo ex art.61 della LR 24/2017 che interessi i terreni di proprietà Coop descritti in premessa considerando la cessione da parte di Coop dei terreni di sua proprietà complementari alla realizzazione del palazzetto dello Sport quale anticipazione degli interventi di rigenerazione urbana, sia per quanto riguarda la quantificazione delle dotazioni territoriali e infrastrutturali, sia per quanto riguarda la superficie territoriale (ST) cui applicare i parametri dell'edificabilità di spettanza privata individuati dal redigendo PUG per le aree comprese nel territorio urbanizzato, sia per quanto riguarda le modalità di calcolo delle superfici edificate esistenti, nelle quali ricomprendere anche gli edifici oggetto di demolizione anche per motivi di ordine pubblico, ed anche per quanto riguarda l'equilibrio economico finanziario dell'intervento di rigenerazione urbana delle aree di proprietà Coop che, essendo comprese nel perimetro del territorio urbanizzato saranno ricondotte alla disciplina generale del redigendo PUG.
- e) Considerare, nell'elaborazione del detto Accordo ex art.61, il trasferimento di parte delle edificabilità private definite dal futuro PUG tra gli ambiti Foro Boario ed ex Felisatti di proprietà Coop al fine di perseguire in sede attuativa la migliore qualità urbana ed ecologico ambientale
- f) Considerare al fine del calcolo delle superfici edificate esistenti da rigenerare secondo la disciplina del PUG le superfici edificate esistenti nelle aree Foro Boario ed ex Felisatti alla data del 01.10.2007 e pertanto antecedenti alle demolizioni;

ARTICOLO 7

Decadenza

Il mancato raggiungimento dell'accordo e/o la successiva mancata assunzione nel PUG dell'accordo ex art. 61 LR 24/2017 e avente ad oggetto entrambe le aree Foro Boario ed ex Felisatti ed i contenuti di cui alle obbligazioni assunte da parte del Comune con il presente Accordo indicate all'art. 4, comporterà la decadenza del presente Accordo. In caso di decadenza il Comune corrisponderà a Coop, quale indennità per il trasferimento di cui al precedente art. 4 lettera b), il corrispettivo del valore bonariamente convenuto dei terreni allibrati al foglio 161 mappale 1684 per la superficie effettivamente sottratta alla privata proprietà da determinarsi secondo la stima di cui all'art. 4 lett. a). Al riguardo il Comune si impegna a prevedere, con gli atti di programmazione e previsione economica, le somme come sopra determinate in favore di Coop Alleanza 3.0.

CONSIDERATO CHE:

1. per concorde volontà delle parti il nuovo impianto sportivo è stato assunto quale anticipazione del completamento della rigenerazione urbana dell'intero ambito "Foro Boario" (composto da aree di proprietà del Comune, Coop Alleanza 3.0 e Ferrovie Emilia-Romagna) avviata con il PP di iniziativa pubblica, e prefigurata dai Progetti Guida n. 1 e 5 che indirizzano la redazione del nuovo PUG, portando intanto immediati benefici ad aree oggi ancora in stato di incompiutezza e degrado;
2. Coop Alleanza 3.0 soc. coop. ha adempiuto agli obblighi previsti alle lett. a – c dell'Accordo ex art. 11 avanti indicato e la cessione anticipatoria delle aree è infatti avvenuta in data 27 aprile 2023 con Atto a rogito del Notaio Daniela Cenni, rep. 46535, Raccolta n. 29799;
3. le Parti ritengono di meglio precisare il contenuto dell'art. 7 dell'Accordo ai sensi dell'art. 11 sottoscritto in data 01.03.2023 al fine di chiarire che la decadenza dello stesso debba verificarsi laddove il presente accordo non sia adottato ed approvato unitamente al PUG ed al contempo intendono dare corso agli obblighi assunti nell'Accordo ex art. 11 medesimo;

CONSIDERATO ANCORA CHE:

- 1) l'art. 61 della LR 24/2017 prevede che *“Nel corso della fase di formazione del PUG, di cui all'articolo 45 (comma 1), anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG 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. 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 con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata”*;
- 2) L'articolo 1 della L.R. 24/2017, annovera, al comma 3, la valorizzazione della capacità negoziale dei Comuni quale fattore determinante per l'efficacia del governo del territorio;
- 3) Il Comune di Ferrara ha Assunto il PUG in data 24/10/2023 con D.G. n. 536/2024 e lo stesso è stato pubblicato in data 08/11/2023 fissando, anche con successiva proroga, il termine per la presentazione delle Osservazioni al 22/01/2024;
- 4) Coop Alleanza 3.0 soc. coop., entro il termine di scadenza delle Osservazioni, ha inoltrato Osservazione (prot. 12501 in data 22/01/2024) volta alla definizione puntuale dei contenuti delle Schede di Progettuali degli Ambiti “Foro Boario-Ambito A” e “Felisatti” unitamente alla proposta di Accordo ai sensi dell'art. 61 LR 24/2017;
- 5) L'organo di Governo del Comune di Ferrara, supportato dall'Ufficio di Piano, ha esaminato i contenuti delle Osservazioni ed ha ritenuto di avviare il procedimento finalizzato alla sottoscrizione del presente Accordo per concertarne i contenuti;
- 6) Con nota Protocollo N.0015700/2024 del 26/01/2024 il Vicesindaco ha convocato COOP per incontro volto a discutere i termini dell'accordo e la definizione dei contenuti progettuali delle Schede d'ambito “Foro Boario-Ambito A” e “Felisatti”;
- 7) nell'approfondimento del dialogo conseguente alla presentazione della Proposta di Accordo ai sensi dell'art. 61 della LR 24/2017 è risultato strategico, individuare in via negoziale tra le Parti, anche in accoglimento delle Osservazioni Pervenute, gli obiettivi finalizzati al contenimento del consumo di suolo ed alla riqualificazione delle aree dismesse;
- 8) Il giorno 8 febbraio 2024 presso gli Uffici del Comune sono stati definiti i contenuti dell'accordo unitamente ai contenuti delle Schede Progettuali d'Ambito;
- 9) Coop Alleanza 3.0 soc. coop. ha conseguentemente trasmesso in data, prot., il testo dell'Accordo, come ridefinito, ai sensi dell'art. 61 della LR 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/90, comprensivo delle Schede d'ambito di riqualificazione di “Foro Boario – Ambito A” e “Felisatti”.

CONSIDERATO INFINE CHE

- 10) risulta prossima la data di adozione del PUG, in attuazione della L.R. 24/2017, e che l'Amministrazione Comunale intende impegnarsi a trasfondere nel nuovo strumento urbanistico generale le previsioni di trasformazione delle aree di proprietà Coop Alleanza 3.0 individuate nelle schede di Progetto per gli ambiti “Foro Boario” e “Felisatti” predisposte dall'Ufficio di Piano per la formazione del PUG;



DATO ATTO PERTANTO CHE:

- 11) il perfezionamento del presente accordo riveste, carattere di “rilevante interesse per la Comunità locale”, in quanto consente di coniugare in modo efficace ed efficiente l’interesse pubblico a dare concretezza alla Strategia per la qualità ecologica ed ambientale del PUG, ed in particolare ai **Progetti Guida n. 1- La Direttrice dell’innovazione produttiva ed energetica lungo il Canale Boicelli e n. 5- La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per nuovo parco sud**, attraverso interventi di rigenerazione urbana del tessuto urbano esistente, con il concorrente interesse del Privato a realizzare la rigenerazione urbanistico edilizia degli edifici ed aree di sua proprietà collocati nelle aree “Foro Boario-Ambito A”, ed “Felisatti”, mediante un complessivo riequilibrio e ridefinizione delle funzioni da prevedersi in attuazione del nuovo PUG e mediante il completamento e potenziamento del sistema delle urbanizzazioni riguardanti le aree di proprio interesse;
- 12) le Parti intendono sottoscrivere il presente Accordo in attuazione degli obblighi assunti con l’accordo ex art. 11 l. 241/90 approvato con DGC 9/2023 e DCC 23/2023;
- 13) le Parti, inoltre, intendono sottoscrivere il presente Accordo per definire i reciproci diritti e obblighi relativi alle modalità di concorrenza dei reciproci interessi e, in specie, alla acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell’area di circa 5.300 mq. meglio individuata nella planimetria allegata all’Accordo art. 11 da destinare a servizi e precisamente alla realizzazione del Palazzetto dello Sport;
- 14) al presente Accordo sono allegate (Allegato B) le Schede Progettuali d’Ambito per la rigenerazione urbana relativamente alle aree di proprietà Coop nelle aree “Foro Boario-Ambito A” e “Felisatti” ove le parti individuano in via negoziale gli elementi qualificanti la rigenerazione urbanistica, edilizia ed ambientale delle stesse;
- 15) in data la Giunta Comunale con propria deliberazione, ha approvato lo schema del presente Accordo ai fini del recepimento dei contenuti dell’Accordo stesso nel PUG da Adottare;

VISTI

- la legge 7 agosto 1990, n. 241 recante “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 recante “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali” e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 recante “Codice dei contratti pubblici in attuazione dell’articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici.” e ss.mm.ii.;
- la Legge regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”;
- il Decreto Interministeriale 16 settembre 2020 n. 395 e relativi allegati;

TUTTO CIO’ PREMESSO

tra le Parti come sopra individuate si conviene e stipula quanto segue.

ARTICOLO 1 - PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo e contribuiscono alla sua interpretazione.

ARTICOLO 2 - OGGETTO

Il presente Accordo disciplina le forme di collaborazione tra Comune e Coop Alleanza 3.0 soc. coop. per la definizione degli elementi essenziali per la rigenerazione urbana delle aree di proprietà Coop negli ambiti "Foro Boario-Ambito A" ed "Felisatti" definendo basi concrete per l'attuazione degli obiettivi individuati dalla Amministrazione Comunale nel PUG Assunto anche in accoglimento delle Osservazioni formulate.

Disciplina inoltre i reciproci obblighi, tra Comune e Coop Alleanza, finalizzate alla rinuncia all'indennità derivante dalla cessione al Comune di terreni necessari al completamento del Lotto per la realizzazione del Palazzetto dello Sport definendo basi concrete per l'attuazione degli obiettivi individuati dalla Amministrazione Comunale in coerenza con gli obiettivi del PUG.

Art. 3 - OBIETTIVI DI PUBBLICO INTERESSE

Il rilevante interesse pubblico sotteso alla definizione del presente Accordo risiede nella complessiva riqualificazione di ampie porzioni del territorio corrispondenti ad ambiti produttivi dismessi, sottoutilizzati e degradati, che presentano un elevato grado di disagio (edilizio e socioeconomico) che non hanno trovato attuazione con i previgenti strumenti urbanistici.

Gli ambiti "Foro Boario-Ambito A" e "Felisatti" corrispondono, infatti, ad ambiti urbani con caratteristiche di degrado urbanistico (carenza di infrastrutture, di spazi pubblici, di funzioni ecc.) e di degrado ambientale (decoro urbano) e socioeconomico.

Il degrado urbanistico è riferito alla presenza di un impianto urbano eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature, all'assenza degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture non utilizzate o non compatibili, sotto il profilo morfologico e funzionale, con il contesto urbano in cui ricadono. Il degrado socioeconomico è riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione, di impropria utilizzazione degli stessi con fenomeni di occupazione impropria degli spazi.

Favorire la trasformazione delle aree dimesse con nuovi utilizzi e funzioni coerenti con l'assetto urbano circostante costituisce obiettivo prioritario per la realizzazione di residenze e servizi, per favorire l'insediamento di nuove attività e funzioni compatibili con il tessuto e con i caratteri tipologici del contesto urbano e tal fine è opportuno individuare le modalità più idonee per il loro recupero e la loro riqualificazione.

Le proposte di riqualificazione degli ambiti urbani degradati sono finalizzate al miglioramento e all'efficienza degli organismi infrastrutturali, degli spazi scoperti e degli spazi pubblici in modo consono con i criteri e gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, eliminando tutti quei fattori ed elementi di degrado e di incoerenza urbanistica che ostacolano tale processo e sono e prioritariamente finalizzate all'attuazione di: infrastrutture viarie, spazi aperti pubblici di relazione, interventi di riqualificazione urbana mediante ridisegno degli insediamenti e significativo aumento delle dotazioni territoriali, qualificazione ambientale e del paesaggio urbano.

Costituisce, inoltre, rilevante interesse pubblico l'acquisizione, a titolo gratuito, delle aree da destinare ad insediamento sportivo, Nuovo Palazzetto dello Sport nell'Ambito Foro Boario e come tali destinate a Dotazioni Territoriali (tale cessione si prefigura quale anticipazione della cessione di parte delle dotazioni derivanti dalla riqualificazione degli Ambiti oggetto del presente Accordo, secondo quanto stabilito nell'Accordo art. 11 sottoscritto, evitando, così, la corresponsione delle indennità dovute).



Con il presente Accordo si perseguono, inoltre, le seguenti finalità generali in linea con le strategie del PUG e con i dettami della LR 24/2017:

- 1) contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile, trattandosi di interventi compresi nel T.U.;
- 2) favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia;
- 3) dare attuazione all'**Obiettivo Strategico OS2** – Ferrara città policentrica, rigenerata e abitabile, con particolare riferimento al Lineamento strategico LS1 (Valorizzare gli edifici e complessi speciali dismessi, degradati o male utilizzati [...]), e ai **Progetti guida n.1- La Direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il Canale Boicelli** e **n. 5- La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per nuovo parco sud** -

I due interventi, inoltre, vanno ad integrare importanti interventi di rigenerazione predisposti dall'Amministrazione Comunale, già in fase di realizzazione come il nuovo Terminal degli autobus di via del Lavoro e in corso di progettazione nell'ambito dei fondi del PNRR come la realizzazione del Nuovo palazzetto dello sport e il nuovo "Accesso nord-ovest della città, ricucitura e miglioramento del decoro urbano", che ha come finalità il miglioramento dell'accessibilità alla città da ovest e la connessione con il centro storico, in particolare attraverso la ristrutturazione delle arterie e delle intersezioni inerenti via del Lavoro.

Art. 4 – CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DEGLI AMBITI INDIVIDUATA DAL PUG

Gli ambiti di proprietà di Coop Alleanza 3.0 soc. coop. denominati "Foro Boario-Ambito A" e "ex Felisatti" ricadono nel perimetro delle "TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare - B2" disciplinate dall' art. 23) delle Norme del PUG.

Gli Ambiti ricadono nel perimetro del Territorio Urbanizzato (T.U.).

Per gli ambiti di proprietà, il PUG – Strategie Locali – Schede Progettuali d'Ambito - associa, appunto le singole Schede (Tav. SL3). Tali schede, durante la fase negoziale, sono state riviste, dettagliate e specificate tra le due Parti, fino alla stesura definitiva; esse costituiscono la disciplina prevalente degli ambiti e vengono allegate al presente accordo a formarne parte integrante.

Art. 5 - SCHEDE PROGETTUALI D'AMBITO (allegato B al presente Accordo)

Le Schede Progettuali d'Ambito tengono in debita considerazione i presupposti posti alla base della definizione dell'Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 sottoscritto in data 01.03.2023 e provvedono ad individuare:

- 1) l'esatta identificazione della St a cui applicare i parametri di edificabilità privata fissati dalle Schede Progettuali d'Ambito e nel dettaglio:
 - (i) "Foro Boario – Ambito A": 0.35 mq di Su per mq di St precisando sin da ora che la St è determinata con riferimento all'intero Ambito "Foro Boario-Ambito A" in mq 17.177 e che la Su generata dalle aree di proprietà pubblica di mq 5.300 sarà sfruttata nell'edificazione della porzione di Ambito in proprietà privata atteso che Coop Alleanza 3.0 ha ceduto gratuitamente alla mano pubblica le suddette aree in via anticipata rispetto alla sottoscrizione del presente accordo, in adempimento degli obblighi assunti con l'accordo ex art. 11 l. 241/1990 sottoscritto in data 1.3.2023, convenendo pertanto le parti che non è previsto alcun ulteriore onere anche di tipo economico a carico della parte privata in ragione di quanto previsto nel presente comma;
 - (ii) "Ex Felisatti": 0,4 mq di Su per mq di St, pari a mq 70.824 mq;
- 2) i parametri urbanistici, le modalità ed i parametri per la determinazione delle dotazioni pubbliche e per la determinazione dei parcheggi pertinenziali; la definizione delle condizioni di sostenibilità e le

premierità, anche introducendo una disciplina prevalente a quanto previsto dagli artt. 7, 17 e 23 del PUG.

Quanto alle premierità

le parti convengono che:

- i. limitatamente al raggiungimento delle quote premiali delle dotazioni territoriali, ivi inclusa la dotazione per ERS, è ammessa la monetizzazione fino ad un massimo del 5% quale elemento di flessibilità utile a garantire l'obiettivo della migliore qualità progettuale;
- ii. ai fini della determinazione delle premierità, le dotazioni territoriali sono quelle definite dalla LR 24/2017 e meglio precisate nella DGR 110_01_2021 (dotazioni territoriali);

Quanto alle dotazioni territoriali le parti precisano che:

- i. la dotazione minima (livello sufficiente) corrisponde alle dotazioni fissate dalle schede progettuali e quindi al rispetto del DM 1444/68;
 - ii. in ossequio a quanto previsto dalla normativa vigente le dotazioni territoriali sono quelle definite dalla LR 24/2017 e meglio precisate nella DGR 110_01_2021 (dotazioni territoriali) e pertanto comprensive della superficie fondiaria dei lotti destinati all'ERS che concorrono al rispetto del requisito RP4 e delle aree destinate a servizi e più precisamente quelle destinate all'insediamento sportivo nel "Foro Boario-Ambito A" che sempre concorrono al rispetto del requisito RP4 (come già previsto dall'Accordo art. 11);
- 3) Le modalità attuative degli interventi: Permesso di Costruire Convenzionato o Accordo Operativo;
- 4) Uno schema dell'assetto urbanistico delle due aree che non risulta vincolante, quindi solo indicativo, che potrà essere modificato nella fase attuativa, nel rispetto delle "invarianze" (MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE) definite nelle schede medesime.

Le parti precisano che la rotatoria indicata nello schema progettuale di massima della Scheda Progettuale dell'Ambito "Foro Boario – Ambito A" sarà realizzata dal soggetto attuatore, previa consegna da parte dell'amministrazione delle aree necessarie per la realizzazione dell'opera, laddove queste non siano nella disponibilità del soggetto attuatore stesso, a "scomputo indistinto" tanto degli oneri di urbanizzazione primaria che secondaria degli Ambiti "Foro Boario-Ambito A" e "Felisatti" in accordo con quanto disposto dalla DAL Regione Emilia Romagna 186/2018.

Di seguito si riportano altresì le ulteriori precisazioni utili alla corretta interpretazione della disciplina:

- Limitatamente alla attuazione degli Ambiti "Foro Boario-Ambito A" e "Felisatti" si precisa che rientrano negli interventi ERS quelli corrispondenti all'edilizia destinata alla vendita e al godimento permanente (proprietà indivisa) e convenzionati ai sensi degli articoli 17 e 18 del DPR 380/01.
- Per la definizione dell'indice di permeabilità potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto nel Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre, per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".
- Risulta infine ammesso l'eventuale trasferimento di edificabilità, di usi insediabili e di dotazioni territoriali, dall'uno all'altro ambito, nel rispetto delle "invarianze" (MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE) inserite nelle schede progettuali d'ambito il



trasferimento sarà definito nelle Convenzioni (del PCC e/o dell'A.O.), da stipularsi anche in momenti successivi per i due ambiti, e dovrà essere accompagnato da opportuna fidejussione a garanzia.

ART. 6 - IMPEGNI DELLE PARTI

Al fine di dare concreta attuazione agli obiettivi di Trasformazione descritti in premessa le Parti assumono le seguenti reciproche obbligazioni.

Coop Alleanza 3.0 assume l'obbligo di:

a) rinunciare in esito alla definitiva approvazione del PUG e, quindi, della conferma delle previsioni urbanistiche indicate nelle schede allegate al presente Accordo sub B, al riconoscimento dell'indennità indicata nell'atto di cessione sottoscritto in data 27 aprile 2023 con Atto a rogito del Notaio Daniela Cenni, rep. 46535, Raccolta n. 29799 corrispondente ad euro 1.279.000,00, oltre IVA; la cessione dell'area costituisce anticipazione di parte della cessione delle dotazioni territoriali indicate dalle Schede Progettuali d'Ambito in quanto le stesse sono destinate ad Aree ed edifici per edilizia sportiva e pertanto rientranti nei servizi corrispondenti alle dotazioni territoriali.

Il Comune assume l'obbligo di:

- a) considerare la cessione dell'area di cui al precedente punto quale dotazione territoriale;
- b) proporre il presente accordo e le Schede Progettuali d'Ambito per gli ambiti "Felisatti" e "Foro Boario – Ambito A" qui allegate per il recepimento dello stesso e delle Schede Progettuali d'Ambito in fase di adozione e successiva approvazione del PUG;
- c) autorizzare, sin dall'approvazione del PUG, la presentazione dell'Accordo Operativo per la realizzazione del progetto urbanistico dell'ambito "Felisatti" e la presentazione del PCC e/o dell'Accordo Operativo per la realizzazione del progetto urbanistico dell'ambito "Foro Boario – Ambito A" in coerenza con le Schede Progettuali d'Ambito qui allegate già approvate (in fase di Adozione e Approvazione del PUG e pertanto escludendo sin d'ora la necessità di ulteriori atti deliberativi).

ARTICOLO 7 - RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nell'art. 61 della LR 24/2017, nonché nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, ed infine, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ART. 8 – MODIFICA ART. 7 DELL'ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA L. 241/90

Le parti, concordemente, danno atto dell'esigenza di chiarire ed esplicitare il significato del disposto dell'art. 7- *Decadenza* - del citato Accordo sottoscritto in data 01.03.2023.

L'art. 7 dell'Accordo – *Decadenza* – è così sostituito:

Il mancato raggiungimento dell'accordo e/o il mancato recepimento nel PUG adottato e approvato, dell'accordo ex art. 61 LR 24/2017 avente ad oggetto entrambe le aree Foro Boario – Ambito A e Felisatti ed i contenuti di cui alle obbligazioni assunte da parte del Comune con il presente Accordo indicate all'art. 4, comporterà la decadenza del presente Accordo. In caso di decadenza il Comune corrisponderà a Coop, quale indennità per il trasferimento di cui al precedente art. 4 lettera b), il corrispettivo del valore bonariamente convenuto dei terreni allibrati al foglio 161 mappale 1684 per

la superficie effettivamente sottratta alla privata proprietà da determinarsi secondo la stima di cui all'art. 4 lett. a). Al riguardo il Comune si impegna a prevedere, con gli atti di programmazione e previsione economica, le somme come sopra determinate in favore di Coop Alleanza 3.0.

ARTICOLO 9 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il presente accordo deve considerarsi risolto in caso del suo mancato integrale recepimento nel PUG approvato.

Le parti dichiarano sin da ora che, in caso di risoluzione ai sensi del presente articolo, nulla avranno a che pretendere l'una dall'altra fatto espressamente salvo quanto previsto all'art. 7 dell'Accordo ex art. 11 l. 241/90 e, pertanto, l'obbligo del Comune di corrispondere a Coop Alleanza 3.0, quale indennità espropriativa, il corrispettivo del valore venale dei terreni allibrati al foglio 161 mappale 1684 per la superficie effettivamente sottratta alla provata proprietà come da stima che si allega sub. C.

ARTICOLO 10 - CESSIONE DEI DIRITTI E DEGLI OBBLIGHI

Le parti assumono l'obbligo di dare comunicazione in forma scritta all'altra parte della eventuale cessione degli impegni derivanti dal presente Accordo.

Ferrara

Firme

Allegati:

Allegato A: Accordo Art. 11

Allegato B: Schede Progettuali d'Ambito ("Foro Boario – Ambito A" e "Felisatti")

Allegato C: Stima aree in cessione Foro Boario

