

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO: "1ACS12_01
- POLIAMBULANZA"**

L'anno 2018, il giorno 25 del mese di Ottobre, tra:

- la Fondazione Santini Gaetano ed Elvira, cod. fisc. 93022770387, avente sede a Ferrara in via Cairoli 13, in persona del Presidente in carica ing. Riccardo Maiarelli, proprietaria degli immobili censiti al NCEU di Ferrara, foglio 384 mapp. 563, 564, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**", da una parte;
- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Servizio Ufficio di Piano ing. Antonio Barillari nato a Bologna il 24/04/1958 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera G.C. 2018/553 del 23/10/2018, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Comune**", dall'altra;

PREMESSO:

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, ora abrogata, prevedeva che la pianificazione comunale si articolasse in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- che l'art. 4 co. 4 L.R. 24/2017 consente, fino al 31/12/2020, l'adozione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente;
- che la Regione Emilia-Romagna, con circolare PG/2018/0179478 del 14/03/2018, ha chiarito che, in vista della elaborazione e approvazione di dette varianti, "*il Comune può, secondo la disciplina previgente, sottoscrivere accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20 del 2000*";

PRECISATO:

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;
- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano direttive per la formazione dei POC;
- che con delibera del Consiglio Comunale PG 86878/2009 del 23/07/2010 è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa privata relativo ad un'area a destinazione verde pubblico, di proprietà della Fondazione Santini Gaetano ed Elvira e sita in via Gramicia;
- che in data 19/11/2010, rep. n. 117950 notaio Alberti, è stata stipulata la convenzione di attuazione di detto piano particolareggiato;
- che detta convenzione prevede la cessione gratuita al Comune della suddetta area di via Gramicia a soddisfacimento degli standard di parcheggio e verde pubblici relativi all'ampliamento e mutamento di destinazione d'uso dell'edificio "ex Poliambulanza" di via Piangipane da attrezzature collettive ad abitazioni per categorie protette, nonché la realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore (entro il 19/11/2015) di un parcheggio pubblico su un'area di proprietà comunale, anch'essa ubicata in via Gramicia;
- che con atto notaio Cristofori Rep. 73396/20137 in data 09/10/2013 è stata stipulata la cessione gratuita dell'area destinata ad attrezzature collettive di cui alla citata convenzione rep. n. 117950/2010;
- che, essendo l'edificio "ex Poliambulanza" ricompreso dal PSC vigente nel sub ambito in deroga 1ACS12, demandato per l'attuazione al POC, è risultato necessario, ai fini dell'attuazione della convenzione di piano particolareggiato sopra citata, inserire nel 1° POC il comparto costituito dagli immobili sopra indicati di via Piangipane e via Gramicia;
- che, a tal fine, in data 24/03/2014 è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 con la Fondazione Santini Gaetano ed Elvira, in qualità di Soggetto attuatore;
- che l'art. 2 dell'accordo suddetto pone a carico del Soggetto attuatore, fra l'altro, i seguenti impegni:



- presentazione del progetto edilizio di una struttura di edilizia residenziale sociale e/o socio sanitaria (centro socio riabilitativo residenziale e diurno) entro mesi quarantadue dall'approvazione del POC;
- realizzazione a propria cura e spese di detta struttura, iniziandone i lavori entro mesi 12 dall'approvazione del relativo progetto, ultimandola entro i successivi mesi 36;
- realizzazione e collaudo, su area di proprietà comunale sita in via Gramicia, di un parcheggio pubblico, come previsto dal citato piano particolareggiato di iniziativa privata P.G. 86878/2009, prima del rilascio del certificato di conformità edilizia di detta struttura;
- messa a disposizione della struttura all'utenza entro mesi 12 dal rilascio del certificato di conformità edilizia;
- che, in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo, con delibera P.G. 20451 in data 07/04/2014, immediatamente esecutiva, il Consiglio Comunale ha approvato il 1° POC, comprensivo del comparto attuativo "1ACS12_01 - Poliambulanza", costituito dai suddetti immobili così denominati, dall'area sita in via Gramicia già ceduta gratuitamente dal Soggetto attuatore al Comune e del sedime, di proprietà comunale, del realizzando parcheggio pubblico;
- che con delibere della Giunta GC-2015-251 del 26/05/2015 e GC-2017-516 del 17/10/2017 sono state concesse proroghe al 31/12/2018 del termine previsto dalla convenzione di attuazione del piano particolareggiato citato per la realizzazione del parcheggio pubblico in via Gramicia e del termine previsto dall'accordo sottoscritto in data 24/03/2014 per la presentazione del progetto di recupero dell'edificio "ex Poliambulanza";
- che il Soggetto attuatore a tutt'oggi non ha dato corso alla realizzazione delle suddette opere;
- che, con istanza in data 31/07/2018, P.G. 95149, il Soggetto attuatore ha evidenziato che le destinazioni d'uso previste dal 1° POC vigente, limitate alle strutture abitative e/o sanitarie per anziani, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato e della scarsa disponibilità di finanziamenti dedicati, nonché delle condizioni di degrado della struttura, che sono nel frattempo sensibilmente peggiorate anche in seguito ai danni subiti in occasione del sisma del 2012, non consentono ad oggi di definire condizioni di sostenibilità economica per l'intervento di recupero dell'edificio;
- che, pertanto, il Soggetto attuatore, anche in considerazione della localizzazione dell'immobile in prossimità del MEIS e di Porta Paola, ha proposto la modifica delle destinazioni ammissibili con l'inserimento, in particolare, di quella ricettiva, ipotizzandone l'utilizzo per la realizzazione di un centro benessere integrato con strutture ricettive circostanti;

CONSIDERATO:

- che la proposta è volta a ricostituire le condizioni di sostenibilità economica dell'intervento di recupero di un edificio storico fortemente degradato e collocato in una posizione del centro storico divenuta di particolare rilevanza strategica in quanto interessata da uno dei percorsi turistici di connessione fra il centro monumentale cittadino e il MEIS previsti nell'ambito del progetto comunale del "Nuovo quartiere nell'area della Darsena di S. Paolo, ex MOF e MEIS";
- che l'edificio è compreso nel sub ambito "1ACS12 - Poliambulanza" del PSC vigente, con previsione di deroga per la modificazione delle destinazioni d'uso e per l'aumento delle volumetrie esistenti;
- che la relativa scheda di sub ambito prevede *"il recupero e ampliamento dell'edificio per la realizzazione di alloggi per anziani in stretta connessione funzionale con il confinante centro di servizi per anziani"*;
- che tuttavia le indicazioni del PSC relative agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, come previsto dall'art. 28 dell'abrogata L.R. 20/2000, costituiscono riferimenti di massima la cui puntuale definizione e specificazione è operata dai POC;
- che risulta pertanto possibile e opportuno ampliare la gamma delle destinazioni d'uso possibili al fine di poter individuare ulteriori possibilità di recupero di un edificio il cui degrado rischia di coinvolgere parti del centro storico di rilevante importanza turistica;
- che, tuttavia, alla luce delle nuove destinazioni previste non appaiono sussistere i motivi di interesse pubblico posti alla base della deroga per l'aumento delle volumetrie esistenti prevista



- dal PSC vigente e pertanto, a fronte dell'allargamento della gamma di destinazioni ammissibili andrà esclusa l'attuazione dell'ampliamento ivi previsto;
- che, essendo l'immobile assoggettato a vincolo con atto n. 441 del 28/03/2002 della Soprintendenza MIBACT, con previsione di destinazioni d'uso specifiche, le diverse destinazioni aggiuntive qui previste potranno essere operative solo a condizione che siano preventivamente approvate con atto della competente Soprintendenza;
 - che, in considerazione del limitato residuo periodo di vigenza del 1° POC, appare opportuno trasferire l'intervento nel 2° POC, tenuto conto che la proposta formulata dal Soggetto attuatore appare in piena sintonia con il relativo Documento degli obiettivi approvato con delibera consiliare P.G. 43125 del 15/06/2015;
 - che, pertanto, la modifica proposta configura variante al 1° POC e al 2° POC vigenti;
 - che, con tale variante urbanistica, il maggior valore generato nell'immobile per effetto del suo inserimento nel 2° POC, viene ricalcolato in euro 265.000,00 come da stima redatta dall'ufficio competente, e viene assoggettato, ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., a contributo straordinario secondo le modalità in appresso indicate;

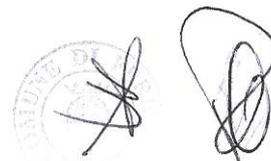
RICORDATO inoltre:

- che con delibera di Giunta n. 2018/553 del 23/10/2018 è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;
- che il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'adozione di varianti al 1° POC e al 2° POC e al suo recepimento all'interno delle varianti medesime.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti come sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO.

1. Il presente accordo ha ad oggetto l'attuazione del comparto "1ACS12_01 - Poliambulanza" e sostituirà integralmente, dopo l'adozione da parte del Consiglio Comunale delle varianti al 1° POC e al 2° POC di cui in premessa, l'accordo sottoscritto fra le parti in data 24/03/2014.
2. La Scheda di POC N° 1ACS12_01 allegata al 1° POC vigente sarà oggetto di stralcio da detto piano mediante apposita variante.
3. La nuova Scheda di POC N° 1ACS12_01 allegata sub 1 al presente accordo sostituisce integralmente la precedente ed è destinata a far parte integrante di una variante al 2° POC del Comune di Ferrara.
4. La Scheda di cui al precedente co. 3 comprende, in variante rispetto al 1° POC vigente e in recepimento della proposta formulata dal Soggetto attuatore, le seguenti modifiche al suddetto comparto POC:
 - l'inserimento, fra gli obiettivi, della realizzazione di una struttura ricettiva, centro benessere o per altre destinazioni compatibili con il centro storico e con la tutela dell'edificio storico, anziché dell'ERS per categorie protette e/o della struttura socio sanitaria;
 - l'eliminazione dell'aumento delle volumetrie esistenti;
 - l'inserimento dei seguenti usi ammissibili: 1. Dotazioni territoriali, 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino a una Su max di 250 mq per u.i., 3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino a una Su max di 250 mq per u.i., 4. Residenza e assimilabili, 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato, 6a. Ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande, 6f. Direzionale;
 - la riduzione dei parcheggi pubblici da realizzare sull'area comunale di via Gramiccia da mq 481 a mq 123;
 - l'eliminazione delle prescrizioni in materia energetica, sostanzialmente superate dalle norme regionali sopravvenute.

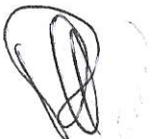


ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto attuatore, così come individuato nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve gli "obiettivi", le previsioni, le prescrizioni e il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 1ACS12_01 (All. n. 1), cui si impegna a dare attuazione nei tempi previsti.
2. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA:
 - ad attivare la successiva fase di progettazione edilizia relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti dalla allegata Scheda di POC N° 1ACS12_01 (All. n. 1);
 - a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente obbligato e responsabile;
3. Nell'ambito del presente Accordo, il Soggetto attuatore, in particolare, SI IMPEGNA:
 - a predisporre e presentare il progetto edilizio per la relativa approvazione entro mesi trenta dall'approvazione della variante al 2° POC di cui all'art. 1; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 5;
 - ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali previste al successivo art. 5 del presente Accordo.
4. Ai sensi dell'art. 16 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., a titolo di contributo straordinario, il Soggetto attuatore si impegna inoltre:
 - **B)** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di euro 39.750,00 entro 90 giorni dall'entrata in vigore della variante al 2° POC di cui all'art. 1, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste nel POC medesimo; il versamento del contributo potrà essere rateizzato, su richiesta del Soggetto attuatore, in quattro rate semestrali di pari entità, delle quali la prima andrà corrisposta secondo quanto sopra indicato; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 5.
5. Resta acquisita al patrimonio del Comune l'area da destinare ad attrezzature collettive già ceduta gratuitamente al Comune con atto notaio Cristofori Rep. 73396/20137 in data 09/10/2013 e precisamente l'area catastalmente individuata: foglio 109 mapp. 980 e 1007, per un totale di superficie catastale di mq. 2.208.
6. La superficie dei parcheggi pubblici che il Soggetto attuatore è impegnato a realizzare nell'area comunale di via Gramiccia ai sensi della convenzione di attuazione del piano particolareggiato stipulata in data 19/11/2010, rep. n. 117950, a rogito notaio Alberti viene ridotta a mq 123.
7. Le parti danno atto che gli impegni assunti dal Soggetto attuatore corrispondono ad un contributo straordinario del valore complessivo pari a euro 39.750,00, determinato sulla base del maggior valore dell'area oggetto del presente accordo per effetto del suo inserimento nel 2° POC, secondo le modalità di cui alla delibera consiliare P.G. 20342 del 04/04/2016.

ART. 3 - IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA

1. Il Comune di Ferrara si impegna:
 - a proporre al Consiglio Comunale una variante al 1° POC per lo stralcio dal medesimo del comparto "1ACS12_01 - Poliambulanza" per la sua eventuale adozione e approvazione;
 - a trasferire i contenuti di cui alla allegata Scheda di POC N° 1ACS12_01 (All. 1) in una proposta di variante al 2° POC di cui al precedente art. 1, così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultima;
 - a sottoporre il presente accordo, l'allegata Scheda di POC N° 1ACS12_01 (All. 1), nonché la proposta di variante al 2° POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;
 - per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2.
2. La variante di cui al precedente art. 1 non modificherà il termine quinquennale di validità del 2° POC vigente.



ART. 4 – GARANZIE

1. Il Soggetto attuatore, prima della presentazione del progetto edilizio, costituirà, a favore del Comune, fideiussione rilasciata da un'impresa di assicurazioni autorizzata o da un'azienda di credito che non sia una società d'intermediazione finanziaria per un importo pari a euro 55.650,00 a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che non sia stato versato prima di allora e delle sanzioni derivanti dall'applicazione dell'art. 20 L.R. 23/2004 e s.m.i., come previsto nella Scheda di POC N° 1ACS12_01 (All. 1).
2. La suddetta fideiussione dovrà prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme debba essere effettuato a prima richiesta e dovrà contenere esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile; essa dovrà contenere altresì il divieto espresso di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dal presente accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti e dovrà prevedere inoltre che il Comune sia autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione medesima attingendo dalle somme garantite anche l'ammontare delle penali e sanzioni maturate ai sensi del presente accordo.
3. La fideiussione potrà essere, previo espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente e in relazione al progressivo adempimento agli obblighi, sempre subordinatamente all'importo corrispondente agli adempimenti residui. Il Soggetto attuatore si obbliga a integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore della fideiussione rispetto alle entità iniziali per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.
4. Le fideiussioni relative al contributo saranno restituite a seguito dell'integrale versamento degli importi relativi.
5. In caso di trasferimenti di proprietà, le garanzie già prestate non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che gli aventi causa abbiano prestato idonee garanzie sostitutive.

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

1. Qualora, al momento della presentazione del progetto edilizio, il Soggetto attuatore risulti inadempiente rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo, il Comune dichiarerà l'improcedibilità del titolo edilizio e non darà corso alla sua istruttoria.
2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte del Soggetto attuatore dei termini di presentazione del progetto edilizio come specificato al precedente art. 2, il Comune avrà facoltà di variare il 2° POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.
3. Analogamente il Comune si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, dei Soggetti attuatori determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.
4. Qualora taluni dei Soggetti attuatori – rappresentanti una quota minoritaria della superficie territoriale interessata dal presente accordo, oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo – risultino inadempienti o vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo (sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà l'incidenza che ciò determina sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali ed amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.
5. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, il Soggetto attuatore sarà in ogni caso assoggettato al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:
 - 1) mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del progetto edilizio.
6. Le penali sono computate per un importo mensile e articolate come di seguito:
 - 397,50 euro/mese per i primi 3 mesi o frazione di mese;
 - 795,00 euro/mese per i mesi o frazioni di mese successivi fino al sesto mese compreso;



- 1.192,50 euro/mese per ritardi oltre il sesto mese.

Gli importi sopra individuati saranno eventualmente gravati del maggior danno subito dal Comune. Le suddette penali non sono dovute qualora il ritardo sia connesso a cause oggettive di forza maggiore non imputabili al Soggetto attuatore e debitamente comprovate.

7. In caso di mancato/ritardato versamento, nei termini indicati, delle somme a titolo di contributo per le opere pubbliche di interesse generale secondo quanto previsto dal precedente art. 2 co. 4 lett. B, il Soggetto attuatore sarà assoggettato alle sanzioni derivanti dall'applicazione dell'art. 20 L.R. 23/2004 e s.m.i..

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

9. Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo, a fronte della perdurante inerzia del Soggetto attuatore, valutata la natura della violazione effettuata, il Comune potrà dichiarare la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione delle garanzie fideiussorie prestate dal Soggetto attuatore e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

10. Il Comune si riserva in ogni caso di inadempienze del Soggetto attuatore altresì la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

11. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del 2° POC non siano pervenute al rilascio del titolo edilizio, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente.

12. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state - in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) del Soggetto attuatore, il Soggetto attuatore resterà in ogni caso direttamente responsabile e vincolato.

ART. 6 - ADEMPIMENTI FISCALI

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

ART. 7 - RICHIAMI NORMATIVI E NORME FINALI

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

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

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

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

ART. 8 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

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

* * * * *

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli ^{QUATTRO} per facciate SETTE e parte della SENTENZA che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.



Per il Comune di Ferrara

(.....) Antonio Sartori

Il Soggetto attuatore

Fondazione Santini

Gaetano ed Elvira

per la Fondazione Santini Gaetano ed Elvira, il Presidente ing. Riccardo Maiarelli

c/o Fondazione Carife

Via Cairoli, 13 - 44121 FERRARA

Cod. Fisc. 93022770387

Il Soggetto attuatore dichiara, sotto la propria responsabilità, di avere preso visione e di accettare espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 Codice Civile, le clausole degli artt. 2 (Impegni del Soggetto attuatore), 4 (Garanzie) e 5 (Inadempienze) del presente accordo.

Il Soggetto attuatore

Fondazione Santini

Gaetano ed Elvira

per la Fondazione Santini Gaetano ed Elvira, il Presidente ing. Riccardo Maiarelli

c/o Fondazione Carife

Via Cairoli, 13 - 44121 FERRARA

Cod. Fisc. 93022770387

Per presa visione,

Per il Comune di Ferrara

(.....) Antonio Sartori

| scheda n° | soggetto proponente | località |
|---|---|---|
| 1ACS12-01 | Fondazione Santini Gaetano ed Elvira | Ferrara via Piangipane via Gramicia |
| INQUADRAMENTO PSC | | |
| Ambito | 1ACS12 - ambito centro storico di Ferrara - subambito in deroga "Poliambulanza" 5ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta | |
| Sistema | Subsistema nuclei storici Subsistema città verde | |
| OBIETTIVI POC | | |
| <p>- Recupero e ampliamento dell'edificio "ex Poliambulanza" per la realizzazione di una struttura ricettiva, centro benessere o per altre destinazioni compatibili con il centro storico e con la tutela dell'edificio storico; di ERS per categorie protette, e/o struttura socio-sanitaria (centro socio-riabilitativo residenziale e diurno) in stretta connessione funzionale con il confinante centro di servizi alla persona;</p> <p>- realizzazione di parcheggio pubblico su area comunale in via Gramicia;</p> <p>- cessione di area per attrezzature collettive ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine.</p> | | |
| PARAMETRI URBANISTICI | | |
| ST [mq] | 4.808, di cui 2.208 destinati a parco pubblico a fronte Mura | |
| SF [mq] | 2.119 | |
| VT [mc] | 4.400 compreso l'esistente | |
| SU [mq] | la superficie utile SU potrà essere aumentata nel rispetto del volume totale esistente. 4.400 compresa l'esistente | |
| Alloggi max [n°] | 15 | |
| RVerde min [%] | 40% | |
| H max [piani] | esistente 3 piani fuori terra | |
| Usi | <p>1. Dotazioni territoriali;</p> <p>3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino a una Su max di 250 mq per u.i.;</p> <p>3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino a una Su max di 250 mq per u.i.;</p> <p>4. Residenza e assimilabili;</p> <p>5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;</p> <p>6a. Ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;</p> <p>6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;</p> <p>6f. Direzionale.</p> <p>1b. Attrezzature e spazi collettivi, limitato all'attività: b) Assistenza e servizi sociali e igienico sanitari;</p> <p>1d. Strutture sanitarie private (struttura socio-sanitaria - centro socio-riabilitativo);</p> <p>4. Residenza, limitata all'Edilizia Residenziale Sociale riservata a categorie protette.</p> | |
| parcheggi di uso pubblico [mq] | 123 484 | |
| attrezzature e spazi collettivi [mq] | 2.208 | |

| | | |
|--|--|--|
| aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq] | | |
| aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq] | | |
| aree per laminazione acque meteoriche [mq] | | |
| VINCOLI E LIMITAZIONI | | |
| <p>EDIFICI STORICI: al muro di recinzione e agli edifici storici si applicano rispettivamente gli artt. 111 e 113 delle NTA del RUE sulla base delle classi d'intervento indicate in planimetria; per gli immobili sottoposti a vincolo monumentale si applica l'art. 107.2.1. delle NTA del RUE, <u>pertanto ogni intervento dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza prima della presentazione della SCIA o della CILA o prima dell'inizio dei lavori, se soggetti a permesso di costruire.</u></p> <p>IDRAULICI: l'area destinata ad attrezzature collettive di via Gramicia è compresa in area a rischio allagamento da fiume Po e le aree oggetto di intervento in via Piangipane sono comprese in area di paleoalveo; si applicano rispettivamente gli artt. 118.4 e 118.5 delle NTA del RUE.</p> | | |
| PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI | | |
| <p>-adozione di soluzioni tecniche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia mediante l'integrazione di impianti fotovoltaici e solare termico in copertura (nel rispetto delle condizioni e dei vincoli imposte dagli organi competenti), raffrescamento naturale per ventilazione passiva, riscaldamento naturale per accumulo termico e restituzione passiva, uso di materiali eco-compatibili e protezione solare;</p> <p>- dovranno essere mantenute le alberature di pregio.</p> | | |
| ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA | | |
| <p>- le classi d'intervento sugli edifici storici;</p> <p>la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.</p> | | |
| OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE | | |
| descrizione | quota a carico dei soggetti attuatori | prescrizioni |
| <u>Contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale</u> | <u>39.750,00</u> | <u>versamento contributo entro 90 giorni dall'entrata in vigore della variante al 2° POC</u> |
| EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE | | |
| N° alloggi | prescrizioni | |
| | Struttura per categorie protette per non meno di 30 posti. La struttura sarà resa disponibile all'utenza entro mesi 12 dal rilascio del certificato di conformità edilizia che dovrà essere corredato del certificato di collaudo del parcheggio pubblico sull'area di proprietà comunale, ubicata in via Gramicia, di cui al piano particolareggiato di iniziativa privata, approvato con delibera del Consiglio Comunale PG 86878/2009 del 23/07/2010. | |
| ATTUAZIONE | | |
| <u>Intervento diretto</u> Permesso di costruire o autorizzazione SUAP | | |
| NOTE | | |
| I parcheggi pubblici e le attrezzature e spazi collettivi sono disciplinati dal P.P.I.P. PG 86878/09 | | |



| ASPETTI AMBIENTALI | | |
|-------------------------------------|--|---|
| | Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi | Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale |
| Idraulica | | |
| <i>Rischio allagamento</i> | L'area destinata ad attrezzature collettive di via Gramicia è compresa in area a rischio di allagamento da fiume Po | L'area in esame è destinata ad attrezzature collettive ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine. La destinazione d'uso prevista è compatibile con il rischio di allagamento. |
| <i>Scolo acque superficiali</i> | Per l'intervento di via Piangipane è previsto l'allacciamento alla rete mista esistente | Prima dell'attuazione del comparto si dovrà verificare, in accordo con gli Enti competenti, la necessità di realizzare sistemi di raccolta delle acque meteoriche al fine di ridurre il carico idraulico immesso sulla rete |
| Geologia | | |
| <i>Rischio geotecnico e sismico</i> | - Le proprietà geotecniche dei terreni di fondazione sono fortemente eterogenee, anche per la forte variabilità dei terreni di riporto, che possono superare i 6 m di potenza. I terreni sono particolarmente sensibili ai fenomeni di erosione sotterranea legati ad eventuali perdite idriche. | - Nel progetto di recupero ed ampliamento dell'edificio "ex poliambulanza" si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali; dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite; qualora venga evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, non è ammesso l'approccio semplificato nel calcolo dell'azione sismica e dovranno essere valutati i cedimenti; per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> - profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area; - accelerazione massima al sito più cautelativa tra quella ottenuta con l'analisi di risposta sismica locale (RSL) e quella derivante da studi di MS disponibili; - magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004). |
| | - L'area di via Piangipane presenta un elevato grado di instabilità cosismica, e l'edificio "ex Poliambulanza" ha riportato danni anche nel sisma del 2012 ed è caratterizzato da un elevato potenziale di dissesto gravitativo ed espansione laterale, a causa della forte pendenza. | - in considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che nel progetto di recupero e ampliamento dell'edificio "ex poliambulanza" vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito. |



| | | |
|---|--|---|
| <i>Idrogeologia</i> | Le aree di via Piangipane sono all'interno di un'area di paleoalveo | <ul style="list-style-type: none"> - l'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche al fine di escludere la presenza di paleo alvei al di sotto dell'area di insediamento; - dove non ci sia rischio di infiltrazione di inquinanti, si dovrà evitare ulteriore impermeabilizzazione del terreno - indice permeabilità fondiaria pari almeno al 40% - va previsto lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche |
| <i>Contaminazione suoli</i> | | |
| Tutela storica, culturale, paesaggio | - L'area di via Piangipane rientra all'interno del contesto identitario locale "Centro Storico di Ferrara" | - si applicano l'art 108.1 e l'allegato 5.1 delle NTA del RUE |
| | - L'edificio "ex poliambulanza" rientra tra gli immobili sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 | L'intervento dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza <u>prima della presentazione della SCIA o della CILA o prima dell'inizio dei lavori, se soggetti a permesso di costruire</u> |
| | - L'area di via Piangipane è all'interno delle aree del centro storico a medio potenziale archeologico | - si applica l'art. 107.2.4.5 delle NTA del RUE |
| | - L'edificio "ex poliambulanza" rientra fra gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale soggetti a specifica tutela | <ul style="list-style-type: none"> - il muro di cinta su via Piangipane viene classificato in classe 2- edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica; si applica l'art.111 delle NTA del RUE - l'edificio "ex poliambulanza" viene classificato in classe 4- edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale; si applica l'art.113 delle NTA del RUE |
| | - L'area in via Gramicia si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine | Il progetto del parco urbano di via Zanatta-via Gramicia, dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per verificare l'impatto rispetto ai punti di vista del percorso panoramico |
| Patrimonio naturalistico | L'area per attrezzature collettive ad integrazione del vallo delle Mura cittadine contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo ecologico terrestre) | |
| Sistema della mobilità | Realizzazione parcheggio | |



| | | |
|--|---|---|
| Rumore/inquinamento atmosferico | <p>- Parcheggio di via Gramicia in classe acustica I</p> <hr/> <p>- L'area per attrezzature collettive ad integrazione del vallo delle Mura Cittadine di via Gramicia è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico</p> | <p>- il parcheggio è disciplinato dal PPIP pg 86878/09 che contiene tra i suoi elaborati la valutazione previsionale di clima acustico</p> <hr/> <p>- in sede di progettazione del parco urbano di via Zanatta – via Gramicia dovrà essere redatta una valutazione previsionale di clima acustico, che dovrà contenere, in particolare, misurazioni del rumore derivanti da via Gramicia e, se opportuno, si dovranno predisporre sistemi di mitigazione acustica al fine di rispettare i limiti di zona fissati dalla classificazione acustica</p> |
| Infrastrutture | | |
| <i>Fognatura acque nere</i> | Allacciamento alla rete mista esistente | |
| <i>Vincoli infrastrutturali</i> | | |
| Energia/ sostenibilità ambientale | | |
| ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00) | | |
| Il comparto non si attua tramite PUA | | |





SCHEDA POC 1ASC12-01 (sc. 1:5000)

- PUA previgenti
- Plan Operativi Comunali - 1 POC/2 POC vigenti
- variante comparto 2 POC
- lotto
- parcheggi pubblici
- attrezzature e spazi collettivi
- edificio soggetto ad intervento di Classe 4 (art.113 NTA-RUE)
- muro di recinzione soggetto ad intervento di Classe 2 (art.111 NTA-RUE)



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]