

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO: "NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN FRANCOLINO, VIA PAGLIARINI"**

L'anno 2014, il giorno 27 del mese di MARZO, tra:

- la Soc. Sant'Anna Costruzioni S.r.l. cod. fisc. 01730010384, avente sede a Ferrara in piazzetta S. Anna 5, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Renato Littera, proprietaria delle aree censite al NCT di Ferrara foglio 45 mapp. 433 e 1043 parte,

- la Soc. Immobiliare Prestige S.r.l., cod. fisc. 01533330385, avente sede a Ferrara in piazzetta S. Anna 5, promittente acquirente delle aree censite al NCT di Ferrara foglio 45 mapp. 79, a mezzo di mandato alla Soc. Sant'Anna Costruzioni S.r.l. come sopra nominata,

- la Soc. Immobiliare SIAM S.r.l., cod. fisc. 01119720298, avente sede a Occhiobello (Rovigo) in via Eridania 92Bbis, in persona del legale rappresentante in carica Sig. Luciano Giatti, proprietaria delle aree censite al NCT di Ferrara foglio 45 mapp. 1044 parte, 1045 parte, 1369 parte,

- la Soc. Govoni Costruzioni S.n.c., cod. fisc. 00967790387, avente sede a Copparo (Ferrara) in via Bertoni 5, in persona del legale rappresentante Sig. Paolo Govoni, promittente acquirente delle aree censite al NCT di Ferrara foglio 45 mapp. 989,

d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione "**Soggetti attuatori**", da una parte;

- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Settore Attività interfunzionali ing. Fulvio Rossi, nato a Canaro (RO) il 16/11/1956 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di C.C. P.G. 6433 del 10/02/2014, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Comune**", dall'altra;

**PREMESSO:**

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);

**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, in data 08/07/2013, è stato sottoscritto, fra i Soggetti attuatori e il Comune, un accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. ai fini dell'inserimento dei suddetti immobili nel 1° POC in corso di formazione;
- che, in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il 1° POC, comprensivo del comparto attuativo "10ANS02 - nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini", costituito dai suddetti immobili, nonché da aree di proprietà terze;
- che il POC adottato è stato depositato dal 20/11/2013 al 19/01/2014 ai fini della formulazione delle osservazioni e trasmesso alla Provincia per la formulazione delle riserve e l'espressione dei pareri di competenza, nonché agli Enti competenti in materia ambientale per l'espressione dei relativi pareri e atti di assenso;
- che l'art. 4 del citato accordo preliminare prevede che successivamente all'adozione del POC all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni

**IMMOBILIARE SIAM s.r.l.**  
Via Eridania, 92/Bbis  
45030 OCCHIOBELLO (RO)  
C.F. e P. IVA 01119720298  
Iscri. Reg. Impr. N. 4193 RO/1899

**Govoni**  
COSTRUZIONI s.n.c.  
via Bertoni, 5 - Copparo (FE)  
e-mail: govoni.costruzioni@libero.it

**PRESTIGE IMMOBILIARE S.R.L.**  
L'Amministratore

**SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL**  
L'Amministratore



competenti e alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, venga sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, disciplinante l'attuazione del comparto, ai fini dell'inserimento del comparto in oggetto nel POC che verrà sottoposto al Consiglio comunale per la definitiva approvazione;

- che, infatti, l'art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i., prevede che l'amministrazione procedente possa concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;

#### **CONSIDERATO:**

- che, sulla base delle osservazioni, delle riserve, dei pareri e degli atti di assenso pervenuti, si rende necessario apportare, in sede di approvazione, modifiche al POC adottato relativamente al comparto attuativo oggetto del presente accordo come meglio indicato nel successivo art. 1;

#### **RICORDATO inoltre:**

- che si è svolto n° 1 incontro negoziale con i Soggetti attuatori, come risulta dal verbale redatto e approvato, allegato al presente accordo sub 1, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo e delle modifiche da apportare, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, alla Scheda di POC n° 10ANS02 relativa al comparto d'intervento;
- che con delibera consiliare P.G. 6433 del 10/02/2014 è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;
- che l'efficacia del presente Accordo è sospensivamente condizionata e subordinata all'approvazione del POC e al suo recepimento all'interno del POC medesimo.

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

#### **ART. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO.**

1. Il presente accordo sostituisce integralmente il precedente accordo sottoscritto in data 08/07/2013 fra i Soggetti attuatori e il Comune, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e ha ad oggetto l'attuazione del comparto "10ANS02 - nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini", come da allegata Scheda di POC N° 10ANS02 (All. n. 2), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.

2. Detta Scheda comprende le seguenti modifiche rispetto al POC adottato, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti: viene prescritto di integrare, in sede di PUA, le prove geognostiche eseguite e valutare i cedimenti; qualora venga evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, non viene ammesso l'approccio semplificato nel calcolo dell'azione sismica e vengono date prescrizioni per le verifiche del rischio di liquefazione.

3. La Scheda di POC N° 10ANS02 (All. n. 2), così modificata, è destinata a far parte integrante del 1° POC del Comune di Ferrara.

#### **ART. 2 - IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI**

1. I Soggetti attuatori, così come individuati nella premessa del presente accordo, dichiarano di condividere senza riserve le previsioni e prescrizioni del POC relative agli immobili oggetto del presente accordo e, in particolare, gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 10ANS02, allegata al presente accordo sub 2, cui si impegnano a dare attuazione nei tempi previsti.

PRESTIGE IMMOBILIARE S.R.L.  
L'Amministratore

SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL  
L'Amministratore



2. I Soggetti attuatori SI IMPEGNANO:

- ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) 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° 10ANS02 (All. n. 2);
- conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo – oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto;
- a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente obbligati e responsabili.

3. Nell'ambito del presente Accordo, i Soggetti attuatori, in particolare, SI IMPEGNANO:

- a predisporre e presentare il/i PUA per la relativa approvazione entro mesi diciotto dall'approvazione del POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;
- a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;

e inoltre:

- **A1)** a presentare, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC, il progetto esecutivo della strada di connessione del comparto con la via dei Calzolari e della sistemazione a prato dell'area per attrezzature collettive, specificatamente descritte nella Scheda di POC N. 10ANS02 (All. 2) - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi. - nel rispetto delle prescrizioni, delle modalità e dei tempi come definiti all'interno della scheda medesima; a liquidare direttamente agli espropriandi, fino all'importo massimo complessivo di euro 91.000,00, le rispettive indennità entro mesi tre dalla richiesta del Comune; a realizzare a propria cura e spese le suddette opere pubbliche, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi., iniziandone i lavori entro mesi dodici dalla messa a disposizione delle aree espropriande da parte del Comune e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi ventiquattro dall'inizio lavori;
- **A2)** a presentare, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del PUA, il progetto esecutivo dell'alloggio da cedere gratuitamente al Comune, specificatamente descritto nella Scheda di POC N. 10ANS\_02 (All. 2) - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi. - nel rispetto delle prescrizioni, delle modalità e dei tempi come definiti all'interno della scheda medesima; a realizzare a propria cura e spese le suddette opere pubbliche, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi., iniziandone i lavori entro mesi sei dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi trentasei dall'inizio lavori;

e infine:

- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali previste al successivo art. 6 del presente Accordo.

### ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alla allegata Scheda di POC N° 10ANS02 (All. 2) nella proposta di POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultimo;
- a sottoporre il presente accordo, l'allegata Scheda di POC N. 10ANS02 (All. 2), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare i Soggetti attuatori nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2;



PRESTIGE IMMOBILIARE s.r.l.  
L'Amministratore

Re

SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL  
L'Amministratore



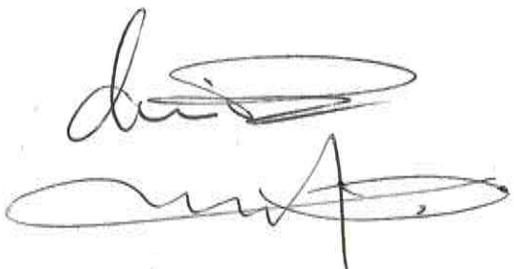
- a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e del relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando, se necessario – anche eventualmente sulla base di concorsi di architettura direttamente promossi dal Soggetto attuatore - momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.
2. L'approvazione della Scheda di POC n° 10ANS02 (All. 2) unitamente al POC comporta l'attribuzione alle aree individuate dei diritti edificatori necessari per la loro attuazione, appositamente quantificati in base a classi di suolo e premialità, come specificato nella Scheda medesima, e fatta salva l'ipotesi di estinzione di cui al comma 11 del successivo articolo 6.

#### **ART. 4 – OPERE PUBBLICHE**

1. Per quanto attiene alla progettazione, alla realizzazione e ai controlli finali relativi alle opere pubbliche di interesse generale di cui al precedente art. 2 lett. A1) e A2), si applicano le procedure previste dagli artt. 10 e segg. del RUE vigente.
2. I Soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di cui al comma precedente in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici e amministrativi che verranno allegati ai relativi permessi di costruire. Pertanto, ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. 15/2013 e s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, i Soggetti attuatori si impegnano a non apportare alcuna variante ai progetti esecutivi approvati senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.
3. I Soggetti attuatori si impegnano a garantire le condizioni di sicurezza della circolazione qualora sulla viabilità da realizzare, prima della sua presa in consegna da parte del Comune, si insedino residenze o altre attività, in particolare per quanto attiene alla continuità dell'illuminazione pubblica.
4. Qualora ne abbia necessità, il Comune potrà procedere, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo, alla presa in consegna anticipata di tutte o parte delle opere, ai sensi dell'art. 230 D.P.R. 207/2010.

#### **ART. 5 – GARANZIE**

1. I Soggetti attuatori, prima della presentazione del PUA, costituiranno, a favore del Comune, una o più fideiussioni bancarie/assicurative per un importo complessivo pari a euro 367.000,00 a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari, da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori, come previsto nella Scheda di POC n° 10ANS02 (All. 2).
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, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del presente accordo.
3. La fideiussione potrà essere, previo collaudo delle opere eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente e in relazione al progressivo adempimento agli obblighi, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere residue valutate in base al valore della moneta eventualmente mutato secondo gli indici ufficiali e all'importo corrispondente agli adempimenti residui. Il Soggetto attuatore si obbliga a integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore della



PRESTIGE IMMOBILIARE s.r.l.  
L'Amministratore

SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL  
L'Amministratore



fideiussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

4. Le fideiussioni relative alle opere pubbliche saranno restituite a seguito del positivo finale collaudo delle medesime, quelle relative agli espropri saranno restituite a seguito dell'integrale versamento degli importi relativi.

#### **ART. 6 - INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI – PENALI - CONSEGUENZE**

1. Qualora, al momento della presentazione del PUA, i Soggetti attuatori risultino inadempienti rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo, il Comune dichiarerà l'improcedibilità del PUA e non darà corso alla sua istruttoria e al suo deposito.

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte dei Soggetti attuatori dei termini di presentazione del PUA e dei progetti esecutivi delle opere pubbliche, nonché nel caso di mancata sottoscrizione nei termini della convenzione di PUA, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione dei piani attuativi e dei progetti, nonché di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

3. Analogamente il Comune si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, dei Soggetti attuatori determini l'inattuabilità e/o l'ineseguibilità dei contenuti del presente accordo, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.

4. Qualora taluni dei Soggetti attuatori – rappresentanti una quota minoritaria della superficie territoriale interessata dal presente accordo, oppure proprietari di aree marginali per la loro ubicazione o per l'attuazione degli obiettivi del presente accordo - vogliano sottrarsi all'attuazione degli impegni negoziali assunti con il presente accordo (sia prima del suo perfezionamento sia nel corso della sua esecuzione), il Comune valuterà l'incidenza che tale proposta di recesso determinerà sull'attuazione del presente accordo riservandosi, all'esito, l'adozione delle opportune iniziative contrattuali ed amministrative, compreso l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

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

6. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, i Soggetti attuatori saranno in ogni caso assoggettati 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/dei PUA;
- 2) mancato rispetto della tempistica per la presentazione dei progetti esecutivi per le opere pubbliche da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A1 e A2;
- 3) mancato rispetto della tempistica per il collaudo e la consegna al Comune delle opere pubbliche da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A1 e A2;
- 4) mancato/ritardato versamento, nei termini indicati, delle somme relative alle indennità di esproprio secondo quanto previsto dal precedente art. 2 lett. A1.



PRESTIGE IMMOBILIARE s.r.l.  
L'Amministratore

SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL  
L'Amministratore



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

- 100 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 200 euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 300 euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese.

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

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

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

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

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

12. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte – portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) dei Soggetti attuatori, i Soggetti attuatori resteranno in ogni caso direttamente responsabili e vincolati.

#### **ART. 7 - ADEMPIMENTI FISCALI**

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

#### **ART. 8 - RICHIAMI NORMATIVI**

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.

#### **ART. 9 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

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

\* \* \* \* \*

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli sette per facciate sei e parte della settima 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  
ing. Fulvio Rossi



PRESTIGE IMMOBILIARE s.r.l.  
L'Amministratore

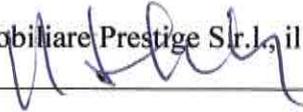
SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL  
L'Amministratore

I Soggetti attuatori

Per la Soc. Sant'Anna Costruzioni S.r.l., il legale rappresentante in carica Sig. Renato Littera

  
PRESTIGE IMMOBILIARE s.r.l.  
L'Amministratore

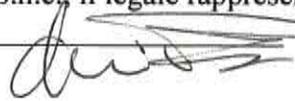
Per la Soc. Immobiliare Prestige S.r.l., il mandatario Sant'Anna Costruzioni S.r.l.

  
SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL  
L'Amministratore

Per la Soc. Immobiliare SIAM S.r.l., il legale rappresentante in carica Sig. Luciano Giatti

  
IMMOBILIARE SIAM s.r.l.  
Via Friderico, 92/94/B  
40018 BOLOGNA (BO) - C. CHIABELLO 4  
C.F. e P. IVA 01119720103  
iscr. Reg. Impr. N. 4188 RO/1033

Per la Soc. Govoni Costruzioni S.n.c., il legale rappresentante in carica Sig. Paolo Govoni

  
  
Govoni  
COSTRUZIONI s.n.c.  
Via Bertoni, 5 - Copparo (FE)  
e-mail: govoni.costruzioni@libero.it

PRESTIGE IMMOBILIARE s.r.l.  
L'Amministratore

SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL  
L'Amministratore



scheda n°	soggetto proponente	località
10ANS-02	Sant'Anna Costruzioni S.r.l. Immobiliare Prestige S.r.l. Immobiliare Siam S.r.l.	Francolino via Pagliarini
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	10ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Francolino, Pescara, Sabbioni, Fossadalbero	
<b>Sistema</b>	Subsistema nuclei del forese	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di nuovo insediamento residenziale a Francolino;</li> <li>- ampliamento dell'area per attrezzature collettive comprensiva del campo sportivo di Francolino;</li> <li>- mantenimento dei coni visuali verso la campagna.</li> </ul>		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	68.413	
<b>SF [mq]</b>	45.432	
<b>SU [mq]</b>	6.156	
<b>Alloggi max [n°]</b>	77	
<b>RVerde min [%]</b>	45%	
<b>H max [piani]</b>	3 piani fuori terra	
<b>Usi</b>	3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.; 4. Residenza e assimilabili; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
<b>parcheggi di uso pubblico [mq]</b>	1.512	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>	7.056	
<b>aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]</b>		
<b>aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]</b>		
<b>aree per laminazione acque meteoriche [mq]</b>	6.000 (pubblica)	
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
IDRAULICI: Le aree oggetto d'intervento sono comprese in area a rischio di allagamento da fiume; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.		
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- i reflui dei nuovi insediamenti dovranno essere collettati alla fognatura pubblica esistente;</li> <li>- dovrà essere realizzato un sistema di laminazione con una vasca unica e di collettamento delle acque meteoriche con recapito allo sfioro del dismesso depuratore pubblico.</li> </ul>		



SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL  
L'Amministratore

PRESTIGE IMMOBILIARE s.r.l.  
L'Amministratore

ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- la delimitazione dell'area destinata ad attrezzature collettive;</li> <li>- la strada di collegamento del comparto con via dei Calzolai;</li> <li>- l'allargamento della sezione stradale di via Zerbinata.</li> </ul>					
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE					
descrizione	Costo totale opera	di cui per espropri	Sup esproprio	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
Realizzazione strada di collegamento del comparto con via dei Calzolai	150.000,00	27.000,00	2.051	150.000,00	liquidazione diretta indennità agli espropriandi entro mesi tre da richiesta del Comune; progettazione e realizzazione opera a carico dei soggetti attuatori; l'opera dovrà rispettare le norme vigenti, in particolare in materia di circolazione stradale.
Opere di sistemazione a prato dell'area per attrezzature collettive	92.000,00	64.000,00	7.056	92.000,00	liquidazione diretta indennità agli espropriandi entro mesi tre da richiesta del Comune; progettazione e realizzazione opera a carico dei soggetti attuatori.
N. 1 alloggio di SU 80 mq	125.000,00			125.000,00	opera da realizzare a cura e spese dei soggetti attuatori e da cedere gratuitamente al Comune.
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE					
N° alloggi		prescrizioni			
ATTUAZIONE					
PUA					
NOTE					



PRESTIGE IMMOBILIARE s.r.l.  
L'Amministratore

SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL  
L'Amministratore





ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
<b>Idraulica</b>		
<i>Rischio allagamento</i>	L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti ed esposta agli eventuali effetti di tracimazione e sfondamento del vicino argine del Po, oltre che a possibili effetti di "fontanazzo" in caso di piena.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- qualsiasi intervento di modificazione plano-altimetrica del suolo, dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio</li> <li>- non sono consentiti piani interrati o seminterrati</li> <li>- è fatto divieto prevedere camere da letto a quote inferiori a ml 3 rispetto al piano campagna</li> </ul>
<i>Scolo acque superficiali</i>		Prevista la realizzazione di una vasca di laminazione delle acque meteoriche, il cui dimensionamento di massima segue le indicazioni della Del.61 del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con recapito delle acque allo sfioro del dismesso depuratore e quindi recapito finale nella Fossa Lavezzola.
<b>Geologia</b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- I livelli di sabbie fini superficiali in condizioni sature, possono subire gravi effetti di liquefazione cosismica, come evidenzia l'Indice Massimo di Liquefazione pari a 20. I gradienti topografici non sono elevati, ma la pendenza verso sud-est potrebbe comunque indurre fenomeni di espansione laterale.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che nel piano attuativo vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.</li> <li><b><u>Pertanto, in sede di PUA dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite fino ad adeguata profondità (almeno 30 metri), effettuate le verifiche del rischio liquefazione e valutati i cedimenti. Qualora sia evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, per il calcolo dell'azione sismica non è ammesso l'approccio semplificato.</u></b></li> <li><b><u>Per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:</u></b></li> <li><b><u>- profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento di esecuzione delle prove e quella minima desumibile da dati conoscitivi dell'area;</u></b></li> <li><b><u>- 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;</u></b></li> <li><b><u>- magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica Zona 912 della ZS9, INGV 2004).</u></b></li> </ul>
<b>Idrogeologia</b>		

*[Handwritten signature]*

PRESTIGE IMMOBILIARE s.r.l.  
L'Amministratore

SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL  
L'Amministratore

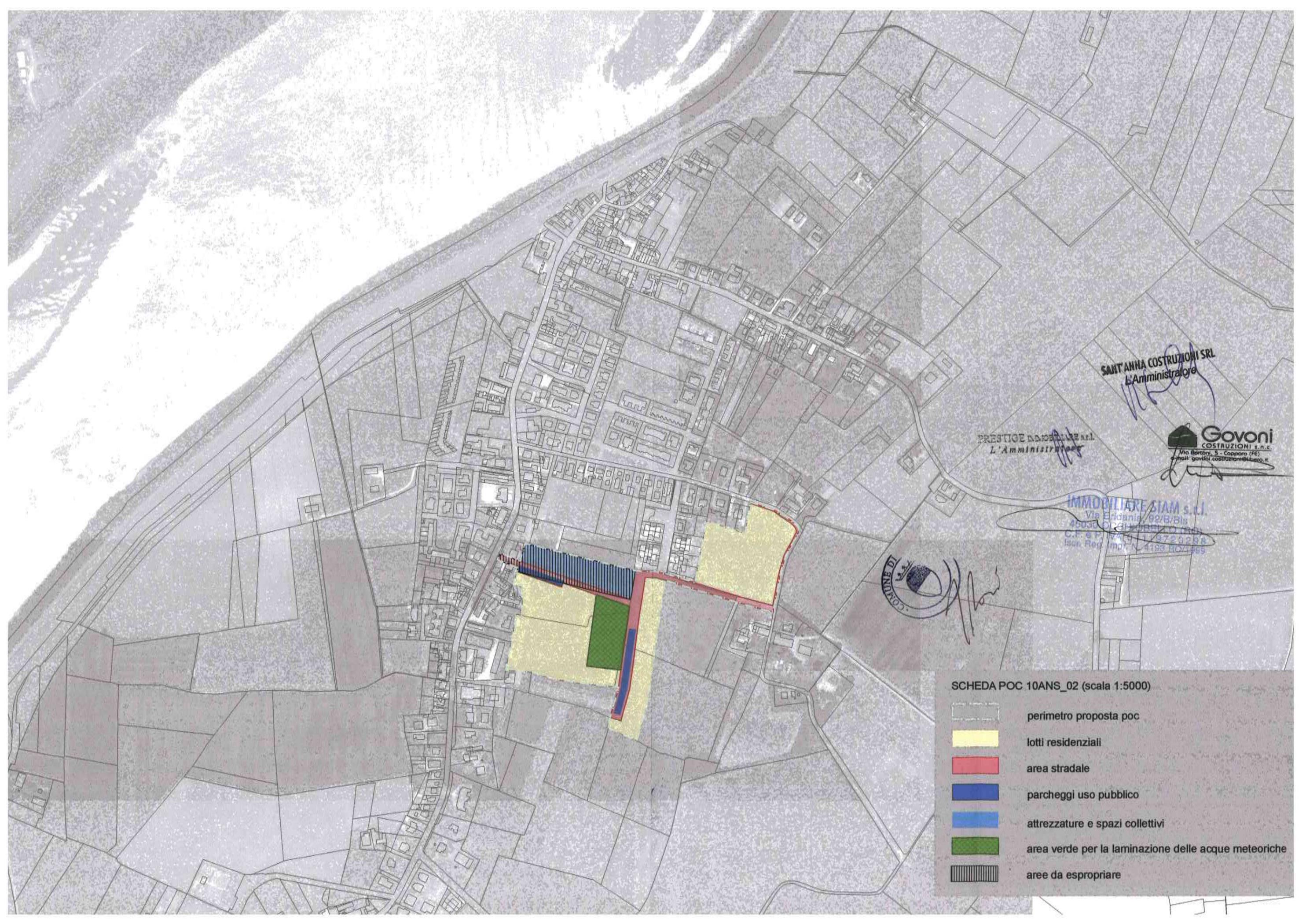


*[Handwritten signature]*

<i>Contaminazione suoli</i>		
<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>		- Mantenimento dei coni visuali per garantire viste panoramiche sulle aree agricole
<b>Patrimonio naturalistico</b>	Interferenza con il sito SIC/ZPS IT4060016 della Rete Natura 2000	- il PUA dovrà seguire le indicazioni contenute nella scheda 8 della Valsat All.3 (Valutazione di Incidenza) del PSC - l'ampliamento dell'area per attrezzature collettive contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (area di appoggio terrestre)
<b>Sistema della mobilità</b>	Atteso aumento significativo del traffico lungo via dei Calzolari e via Zerbina	Prevista strada di collegamento del comparto con via dei Calzolari e allargamento della sede stradale di un tratto di via Zerbina
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>		
<b>Infrastrutture</b>		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di fognatura nera esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>		
<b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>		L'intervento prevede un rapporto di verde minimo (Rv) del 45%
<b>ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)</b>		
Si propone di non sottoporre il piano attuativo ad ulteriori procedure di valutazione ambientale, in quanto le relative problematiche risultano sufficientemente definite.		

SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL  
L'Amministratore

PRESTIGE IMMOBILIARI s.r.l.  
L'Amministratore



SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL  
L'Amministratore

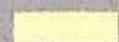
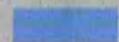
PRESTIGE IMMOBILIARE s.r.l.  
L'Amministratore

**Govoni**  
COSTRUZIONI s.r.l.s.  
Via Bertoni, 3 - Copparo (FE)  
e-mail: govoni.costruzioni@libero.it

IMMOBILIARE SIAM s.r.l.  
Via Eridania, 92/B/Bis  
45030 COPPARO (FE)  
C.F. e P. IVA n. 0197262996  
Iscri. Reg. Imp. n. 4188 FC/1999



SCHEDA POC 10ANS\_02 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta poc
-  lotti residenziali
-  area stradale
-  parcheggi uso pubblico
-  attrezzature e spazi collettivi
-  area verde per la laminazione delle acque meteoriche
-  aree da espropriare



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **POC** – Procedura negoziale

Verbale seduta del 27/03/2014 relativa al comparto POC n. 10ANS02

Il giorno 27/03/2014, alle ore 19.00, presso la sede municipale, in seguito alla convocazione effettuata telefonicamente dal Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara, è stato convocato l'incontro di negoziazione ai fini dell'accordo definitivo relativo all'inserimento del comparto in oggetto nel 1° POC in via di approvazione.

Sono presenti:

– per il Comune di Ferrara,

l'ing. Fulvio Rossi

l'ing. Antonio Barillari

– per le proprietà,

il sig. Renato Littera, legale rappresentante delle società Sant'Anna Costruzioni S.r.l. e Immobiliare Prestige S.r.l.

il sig. Luciano Giatti, legale rappresentante della Soc. Immobiliare SIAM S.r.l.

il sig. Paolo Govoni, legale rappresentante della Soc. Govoni Costruzioni S.n.c.

Apres la riunione l'ing. Barillari illustrando i contenuti dell'accordo. I rappresentanti delle proprietà chiedono alcuni chiarimenti, che vengono forniti.

Si passa quindi alla sottoscrizione dell'accordo.

Alle ore 12.15 l'incontro si conclude.

PRESTIGE IMMOBILIARE s.r.l.  
L'Amministratore

SANT'ANNA COSTRUZIONI SRL  
L'Amministratore

