

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO: "EX DISTILLERIA VIA TURCHI"

L'anno 2014, il giorno 02 del mese di APRILE, tra:

- la Società Real Estate Ferrara S.r.L, cod. fisc. n. 02893981205, avente sede a Bologna, in via dell'indipendenza ii. 54, in persona del legale rappresentante GIULIANO MONTAGNINI, giusta delibera del Consiglio di amministrazione del 21/03/2014, proprietaria degli immobili, sito in Ferrara, Via Turchi, identificati al catasto dei terreni di Ferrara al foglio 134, mappali 276, 280, 940 e al catasto dei fabbricati al foglio 134, mappale 278, 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 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 in data 29/12/2008 è stato sottoscritto un Accordo ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 20/2000 tra ALC.ESTE. S.p.A. in liquidazione (dante causa del Soggetto Attuatore) e il Comune di Ferrara, avente ad oggetto il parziale accoglimento di osservazione presentata dalla proprietà per l'inserimento degli immobili siti in via Turchi nell'ambito da riqualificare I2AR del Piano Strutturale Comunale;
- che l'Accordo del 29/12/2008 accede al vigente PSC del Comune di Ferrara, ne costituisce parte integrante e pertanto i suoi contenuti si intendono qui integralmente richiamati e confermati;
- 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 14/10/2013, è stato sottoscritto, fra il Soggetto attuatore e il Comune, un ulteriore accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. ai fini dell'inserimento dei suddetti immobili nel POC in corso di formazione;
- che, in ottemperanza all'art. 3 dell'accordo preliminare sottoscritto in data 14/10/2013, con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il 1° POC, comprensivo del comparto attuativo "I2AR01 - Ex distilleria via Turchi", costituito dai suddetti immobili;
- 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



[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten initials in blue ink]

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 nei 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 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 14/10/2013 fra il Soggetto attuatore e il Comune, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e ha ad oggetto l'attuazione del comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi", come da allegata Scheda di POC N° 12AR01 (All. n. 1), 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:

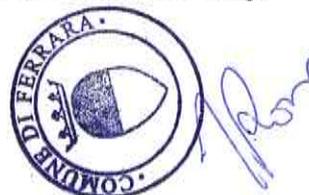
- viene demandata ai PUA la delimitazione del paleo alveo e modificata la disciplina relativa alla permeabilità delle aree su di esso insistenti;
- viene prescritto di integrare, in sede di PUA, le prove geognostiche eseguite e valutare i cedimenti; qualora venga evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente 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° 12AR01 (All. n. 1), così modificata, è destinata a far parte integrante del 1° POC del Comune di Ferrara.

ART. 2- IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto attuatore, così come individuato nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve 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° 12AR01, così modificata in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, allegata al presente accordo sub 1, cui si impegna a dare attuazione nei tempi previsti.

2. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA:



- 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° 12AR01 (All. n. 1);
- conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare le convenzioni di PUA che definiranno e specificeranno 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;
- a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente obbligato e responsabile.

3. Nell'ambito del presente Accordo, il Soggetto attuatore, in particolare, SI IMPEGNA:

- a predisporre e presentare il PUA comprensivo del primo stralcio attuativo, 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; detto primo stralcio attuativo avrà un dimensionamento residenziale non superiore al 50% della superficie utile e del numero di alloggi previsti nell'intero compatto, come quantificati nella Scheda di POC N. 12AR01 (All. 1), e dovrà obbligatoriamente comprendere la realizzazione del nuovo ponte di collegamento del comparto con via Borghi descritto nella Scheda medesima, con le modalità di cui alla successiva lett. A); i successivi stralci non potranno essere attuati fino alla completa realizzazione del nuovo ponte e al suo positivo finale collaudo;

- a stipulare le convenzioni di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione dei PUA medesimi;

e inoltre:

- **A)** a presentare, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC, i progetti definitivi delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda di POC N. 12AR01 (All. 1); a presentare, dopo l'approvazione di ciascun progetto definitivo e comunque entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo, il progetto esecutivo delle opere medesime; il tutto in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i. e 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, mediante appalto da effettuarsi secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i.; ad aggiudicare i lavori relativi al ponte di collegamento del comparto con via Borghi entro mesi ventiquattro dall'approvazione del relativo progetto esecutivo e a consegnarle ultimate e collaudate al Comune entro la scadenza della convenzione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo; a iniziare i lavori relativi alla rotatoria fra le vie Eridano e Modena entro mesi otto dalla messa a disposizione delle aree espropriande da parte del Comune e comunque a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo, e a consegnarle ultimate e collaudate al Comune entro mesi dodici dall'inizio lavori; il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino a ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;

- **B)** a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi sei dall'avvenuta approvazione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di detto PUA l'area da destinare ad attrezzature collettive e a dotazioni ecologiche, così come previsto nella Scheda allegata n° 12AR01 (All. n. 1), comprensive dell'area di cui al punto 4 dell'accordo sottoscritto in data 29/12/2008, e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: foglio 134 mapp. 276 parte, 278 parte, 280 parte, 940 parte, per un totale di superficie di mq. 78.673 garantendo sin da ora che le aree da cedere saranno libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune; prima della cessione l'area sarà oggetto, a cura e spese del Soggetto attuatore, di frazionamento catastale che dovrà essere sottoposto all'approvazione del Comune. Le parti espressamente concordano che la cessione



al Comune delle aree suddette è condizione necessaria per la stipula delle convenzioni di PUA. Essendo stata rilevata, nelle aree suddette, la presenza di una contaminazione, come definita dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., il Soggetto attuatore, pur dichiarandosi non responsabile dell'inquinamento, si impegna a sottoporre, con oneri integralmente a proprio carico, il sito alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure di cui all'art. 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., effettuando le prescritte comunicazioni; le convenzioni di PUA, la cui stipula sarà in ogni caso condizionata all'approvazione dell'analisi di rischio sito specifica in relazione agli usi previsti, disciplineranno gli interventi di monitoraggio, bonifica o messa in sicurezza dell'area; il Soggetto attuatore è obbligato a osservare tutte le prescrizioni impartite dal Comune e dalle altre Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata. Il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6.

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° 12AR01 (All. 1) 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. 12AR01 (All. 1), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2;
- a concertare la definizione dei contenuti delle convenzioni di PUA e dei relativi progetti 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 dei PUA, oppure durante la fase istruttoria degli stessi.
- ad inserire il comparto 12AR01, stante la complessità e le dimensioni dell'intervento previsto, nel RUE come comparto consolidato, qualora allo scadere del termine decennale previsto dalla/e convenzione/i di attuazione del/i PUA – fatte salve eventuali proroghe concesse dal Comune - il Soggetto attuatore abbia adempiuto al collaudo ed alla consegna al Comune di tutte le opere di urbanizzazione nonché di tutte le opere pubbliche di interesse generale previste nella/e convenzione/i stessa/e.

2. L'approvazione della Scheda di POC n° 12AR01 (All. 1) 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.

3. Il Comune di Ferrara si impegna altresì ad attivare tempestivamente e a concludere nei termini di legge le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali previste dal POC, che verranno richieste dal Soggetto attuatore dopo la sottoscrizione della convenzione di PUA.



ART. 4- OPERE PUBBLICHE

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

ART. 5- GARANZIE

1. Il Soggetto attuatore, prima della presentazione dei PUA, costituirà, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 4.800.000,00 a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, comprensivo del costo degli espropri eventualmente necessari per la realizzazione della rotatoria, e delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. delle aree da cedere al Comune ove sono state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque sotterranee, da realizzarsi a cura e spese del Soggetto attuatore, come previsto nella Scheda di POC n° 12AR01 (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, 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 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, quelle relative alle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale saranno restituite a seguito della chiusura delle procedure di cui all'art. 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

ART. 6 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORIE - PENALI - CONSEGUENZE

1. Qualora, al momento della presentazione dei PUA, il Soggetto attuatore risulti inadempiente 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.



[Handwritten signature]

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte del Soggetto attuatore 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 dei PUA e degli interventi edilizi dalla mancata, inesatta o incompleta esecuzione delle opere pubbliche di interesse generale.

6. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, il Soggetto attuatore sarà in ogni caso assoggettato al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

1) mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del PUA;

2) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i esecutivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura del Soggetto attuatore secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A;

3) mancato rispetto della tempistica per il collaudo e la consegna al Comune delle opere pubbliche da eseguirsi a cura del Soggetto attuatore secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A;

4) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. B.

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 al Soggetto attuatore e debitamente comprovate.



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

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

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

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

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

ART. 7- ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a taxa 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 sette che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

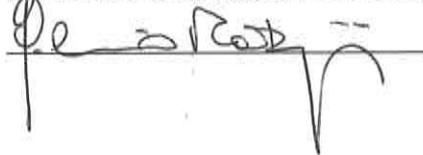
Per il Comune di Ferrara

ing. Fulvio Rossi



Il Soggetto attuatore

Per la Soc. Real Estate Ferrara S.r.l., il legale rappresentante in carica Sig. GIULIANO MONTAGHINI



scheda n°	soggetto proponente	località
12AR-01	Real Estate Ferrara S.r.l.	Mizzana via Turchi
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	12AR - ambito da riqualificare della Struttura insediativa di Mizzana	
Sistema	Subsistema aree centrali Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema mitigazione e compensazione ambientale Subsistema automobile - strade di penetrazione Subsistema ferrovia e mobilità ciclabile - ferrovia	
OBIETTIVI POC		
<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione urbana e bonifica ambientale di area produttiva esistente "ex distilleria ALC.ESTE" collocata tra via Turchi, il canale Burana e il canale Boicelli; - riqualificazione delle sponde dei canali Burana e Boicelli; - realizzazione tratto strada di distribuzione prevista dal PSC vigente fra il comparto e l'area urbana posta oltre il canale Boicelli mediante la realizzazione di un nuovo ponte; - recupero degli edifici industriali storici; - realizzazione di rotatoria all'intersezione fra le vie Modena ed Eridano e bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima; - mantenimento di coni visuali verso il canale Burana e il canale Boicelli; - realizzazione di aree verdi di mitigazione ambientale adiacenti alla linea ferroviaria esistente di via Turchi, alla bretella di collegamento con la nuova rotatoria fra le vie Modena ed Eridano, al canale Burana e al corridoio infrastrutturale ferroviario di progetto per tutela del nuovo insediamento da impatti acustici e atmosferici e per la mitigazione paesaggistica del nuovo insediamento rispetto alla golena del Burana. 		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	197.102	
SF [mq]	88.773	
SU [mq]	49.398	
Alloggi max [n°]	570	
H max	12 piani fuori terra	
Usi	1. Dotazioni territoriali; 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.; 3b. Artigianato produttivo, 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; 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa (SV complessiva massima 1.500 mq) limitato alle attività: a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari, b) Medio piccole strutture di vendita alimentari; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo; 6f. Direzionale.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	9.087	



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

attrezzature e spazi collettivi [mq]	<u>49.977</u> , comprensive dell'area di cui al punto 4 dell'"accordo 2008"
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	28.696
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]	
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	
VINCOLI E LIMITAZIONI	
<p>IDRAULICI: Le aree oggetto di intervento sono <u>in parte</u> comprese in area di paleo alveo; <u>in sede di PUA si dovrà provvedere, sulla base delle risultanze delle indagini geologiche, alla delimitazione delle aree interessate dal paleo alveo; in tali aree è prescritto un indice di permeabilità territoriale Ipt minimo pari al 40%. Le aree sono altresì in parte interessate dalle fasce di rispetto dei canali Boicelli e Burana; si applica l'art. 118.8 delle NTA del RUE.</u></p> <p>INFRASTRUTTURALI: Le aree oggetto di intervento sono in parte interessate da un elettrodotto MT singola terna, da un gasdotto e da corridoi infrastrutturali di progetto; si applicano gli artt. 119.6, 119.9 e 119.13 delle NTA del RUE.</p> <p>EDIFICI STORICI: agli edifici industriali storici dell'ex distilleria si applicano gli artt. 107.2.3, 112 e 113 delle NTA del RUE sulla base delle classi di intervento indicate in planimetria.</p> <p>PAESAGGIO: Le aree oggetto d'intervento sono in parte all'interno della fascia di vincolo paesaggistico ex lege (fascia di 150 ml dal Burana) e sono in parte interessate da filari alberati esistenti; si applicano gli artt. 107.1.3.6 e 107.2.1 delle NTA del RUE.</p>	
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI	
<ul style="list-style-type: none"> - il primo stralcio attuativo, da individuarsi in sede di accordo definitivo, avrà un dimensionamento residenziale non superiore al 50% della superficie utile e del numero di alloggi previsti nell'intero comparto e dovrà obbligatoriamente comprendere la realizzazione del nuovo ponte sul canale Boicelli; i successivi stralci non potranno essere attuati fino alla completa realizzazione del nuovo ponte ed al suo positivo finale collaudo; - in sede di PUA dovrà essere verificata la necessità di prevedere la realizzazione di aree per laminazione delle acque meteoriche in linea con il principio di invarianza idraulica; tali aree dovranno essere previste all'interno delle aree per mitigazione e compensazione ambientale. 	
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA	
<ul style="list-style-type: none"> - l'individuazione degli edifici storici e delle relative classi di intervento; - il corridoio infrastrutturale di progetto della linea ferroviaria Rimini-Ferrara di collegamento con il polo chimico; - l'arretramento degli edifici dalla linea ferroviaria esistente; - le aree di mitigazione ambientale. 	



OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE					
descrizione	Costo totale opera	di cui per espropri	Sup esproprio	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
a) nuovo ponte carrabile di prima categoria con carreggiata a due corsie e pista ciclopedonale sul canale navigabile Boicelli	4.000.000,00	/	/	4.000.000,00	progettazione e realizzazione opera a cura e spese del soggetto attuatore; l'opera dovrà rispettare le norme vigenti, in particolare in materia di strutture, di circolazione stradale e di navigazione.
b) rotonda all'intersezione fra le vie Modena ed Eridano e bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima	800.000,00	174.000,00	1.740	800.000,00	liquidazione diretta indennità agli espropriandi entro mesi tre da richiesta del Comune; progettazione e realizzazione opera a carico del soggetto attuatore; l'opera dovrà rispettare le norme vigenti, in particolare in materia di circolazione stradale.
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE					
N° alloggi	prescrizioni				
ATTUAZIONE					
PUA					
NOTE					



[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in black ink]

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
	<i>Rischio allagamento</i>	Si ritiene necessario prevedere congrui sistemi di drenaggio e di connessione alla rete scolante
	<i>Scolo acque superficiali</i>	Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica
Geologia		
	<p><i>Rischio geotecnico e sismico</i></p> <p>- Si segnalano rapide variazioni delle proprietà geotecniche del sottosuolo, presenza di corpi di riporto antropico e possibili fenomeni di erosione sotterranea potenzialmente legati a dispersione idrica sotterranea, passati e futuri.</p> <p>- La parte meridionale del comparto è verosimilmente caratterizzata da un grado medio di instabilità cosismica e liquefazione. Si segnalano la potenziale instabilità delle sponde del Canale di Burana e del Canale Boicelli, gli effetti dei riporti antropici nell'antico canale estense del drizzagno del Belvedere e quelli collegati alle passate attività industriali. La parte settentrionale del comparto è invece caratterizzata da un potenziale di liquefazione assai alto, con indice massimo di liquefazione di 20. In questa area la morfologia dossiva può indurre fenomeni di espansione laterale.</p>	<p>- in considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che nel piano attuativo vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.</p> <p><u>Pertanto, in sede di PUA dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite e valutati i cedimenti; qualora venga evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, non è ammesso l'approccio semplificato nel calcolo dell'azione sismica; per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area;</u> - <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> - <u>magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).</u>



[Handwritten signature]

Idrogeologia	Il comparto si trova all'interno di un'area di paleovalveo	<ul style="list-style-type: none"> - l'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche - dove non ci sia rischio di infiltrazione di inquinanti, si dovrà evitare ulteriore impermeabilizzazione del terreno - va previsto indice permeabilità fondiaria pari almeno al 40% - va previsto lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche.
Contaminazione suoli	<p>Il comparto rientra nel perimetro della più vasta area denominata "via del Lavoro", nella quale indagini ambientali condotte dal Comune hanno evidenziato la contaminazione da organo-alogenati nelle acque sotterranee.</p> <p>Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda all'interno del comparto hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari sia per i terreni (parametri: arsenico, idrocarburi pesanti, piombo, cadmio) sia per le acque sotterranee (parametro arsenico).</p>	<p>E' in corso procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06; la conferenza di servizi, il 30/01/2013, ha approvato con prescrizioni il piano di caratterizzazione presentato dalla proprietà.</p> <p>Gli interventi di trasformazione sono condizionati all'osservanza di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata, nonché alle risultanze dell'analisi di rischio.</p>
Tutela storica, culturale, paesaggio	<ul style="list-style-type: none"> - Gli edifici principali del complesso industriale rientrano fra gli edifici di pregio storico culturale e testimoniale soggetti a specifica tutela - Il comparto si trova parzialmente all'interno della fascia di vincolo ex lege (fascia di 150ml) del canale Burana 	<ul style="list-style-type: none"> - L'edificio centrale viene classificato in classe 3 - edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia; le facciate degli edifici laterali vengono classificate in classe 4 - edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale; si applicano rispettivamente gli artt.112 e 113 delle NTA del RUE; dette classifiche prevalgono su quelle dettate dal RUE vigente. - gli interventi dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima della presentazione della SCIA o prima del rilascio del permesso di costruire - Mantenimento dei con visuali verso il canale di Burana e il canale Boicelli e riqualificazione delle sponde dei due canali
Patrimonio naturalistico		Le aree verdi di mitigazione e l'area per attrezzature e spazi collettivi adiacente al canale Boicelli contribuiscono alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodi ecologici terrestri)



[Handwritten signature]

Sistema della mobilità	Atteso aumento significativo del traffico su via Modena e su via Maverna	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di rotatoria all'intersezione fra via Modena e via Eridano ai fini della fluidificazione del traffico - Realizzazione di un tratto di strada e di un ponte per collegare il comparto con l'area urbana posta ad est del canale Boicelli
Rumore/inquinamento atmosferico	<ul style="list-style-type: none"> - Il tracciato ferroviario di progetto di collegamento al Polo chimico può costituire elemento di impatto acustico sulle residenze previste nel comparto - Rischio di inquinamento atmosferico connesso alla vicinanza con il tracciato ferroviario di progetto di collegamento al Polo chimico (trasporto di materiale per la produzione industriale chimica, merci pericolose-speciali) 	<ul style="list-style-type: none"> - Previste aree verdi di mitigazione ambientale a protezione delle residenze.
Infrastrutture		
Fognatura acque nere		Allacciamento alla rete fognatura esistente
Vincoli infrastrutturali	<ul style="list-style-type: none"> - il comparto è attraversato da un elettrodotto MT - sul confine est del comparto è presente un metanodotto - all'interno del comparto sono presenti due corridoi infrastrutturali di progetto definiti nel PSC 	<ul style="list-style-type: none"> - si applica l'art.119.6 delle NTA del RUE - si applica l'art.119.9 delle NTA del RUE - si applica l'art.119.13 delle NTA del RUE
Energia/ sostenibilità ambientale		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Si <u>prevede</u> di sottoporre il PUA a procedura di valutazione ambientale con approfondimenti in particolare sulle problematiche di contaminazione del suolo e delle acque di falda, di smaltimento delle acque meteoriche, di clima acustico e di distanza degli edifici dalla ferrovia di progetto in relazione alle problematiche di sicurezza		





[Handwritten signature]