



Studio Notarile
CARNEVALE Iolanda
Via Galassi 5
Tel. 0532 852840
Fax 0532 855381
ARGENTA

mail: icarnevale@notariato.it

CERTIFICATO

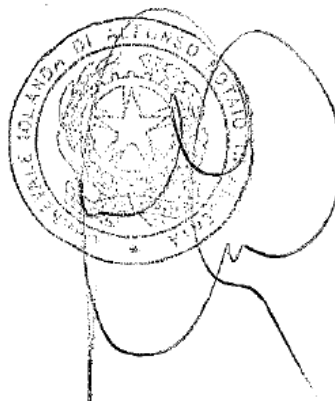
Certifico io sottoscritta Dr.ssa Iolanda Carnevale, Notaio in Argenta, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile di Ferrara, che con atto da me autenticato in data 26 marzo 2014 di rep.n. 5445/4132, in corso di registrazione e trascrizione tra le società:

- "D&DINVEST S.r.l.", con sede in Padova, Piazza Salvemini n.7, capitale sociale Euro 10.000,00 versato per Euro 3.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Padova 03829870280, R.E.A. n.PD-340346;

- "Immobiliare Verdi S.r.l.", con sede in Copparo, Piazza del Popolo n.8/D, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Ferrara 01737370385, R.E.A. n.FE - 193450, e il Comune di Ferrara, codice fiscale n.00297110389 è stato sottoscritto l'accordo in allegato al presente certificato.

In carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

Ferrara, il 27 (ventisette) marzo 2014 (duemilaquattordici).





Studio Notarile
CARNEVALE Iolanda
Via Galassi 5
Tel. 0532 852840
Fax 0532 855381
ARGENTA

mail: icarnevale@notariato.it

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPAR-
TO: "EX TIPOGRAFIA, PIAZZA VERDI"**

Con il presente atto:

- la Società "**Immobiliare Verdi S.r.l.**", con sede in Coppa-
ro, Piazza del Popolo n.8/D, capitale sociale Euro 10.000,00
i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro del-
le Imprese d Ferrara 01737370385, R.E.A. n.FE - 193450, in
persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e le-
gale rappresentante:

-- Donegatti Ezio, nato a Trecenta il giorno 25 marzo 1957,
domiciliato in Occhiobello, Via Fiesso n.53,
munito degli occorrenti poteri in forza del vigente Statuto
sociale ed autorizzato al presente atto con delibera del Con-
siglio di Amministrazione del 25 marzo 2014, società proprie-
taria dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune
di Ferrara al foglio 388, mapp.472,

- la società "**D&DINVEST S.r.l.**", con sede in Padova, Piazza
Salvemini n.7, capitale sociale Euro 10.000,00 versato per
Euro 3.000,00, codice fiscale e numero di iscrizione nel Re-
gistro delle Imprese di Padova 03829870280, R.E.A.
n.PD-340346, in persona dell'Amministratore Unico e legale
rappresentante:

-- Dalla Libera Carlo, nato a Padova il giorno 27 giugno
1966, domiciliato in Rubano, Via Liguria n.9,
munito degli occorrenti poteri in forza del vigente Statuto
sociale,

società proprietaria delle aree censite al Catasto Terreni
del Comune di Ferrara al foglio 109, mapp.1045,

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

- il **Comune di Ferrara**, codice fiscale n.00297110389, in per-
sona del dirigente del Settore Attività interfunzionali -
Servizio Ufficio di Piano Ing. Antonio Barillari, nato a Bo-
logna il giorno 24 aprile 1958 e domiciliato per la carica
presso la residenza municipale in Ferrara, Piazza Municipale
2, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di
C.C. P.G. 6433 del 10 febbraio 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 suc-
cessive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazio-
ne 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 14/10/2013, 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 "1ACS13_01 - Ex tipografia, piazza Verdi", 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 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, non si ravvisa la necessità di apportare, in sede di approvazione, modifiche al POC adottato relativamente al comparto attuativo oggetto del presente accordo;

RICORDATO inoltre:

- che si è svolto un 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;
- 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 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 "1ACS13_01 - Ex tipografia, piazza Verdi", come da allegata Scheda di POC N° 1ACS13-01 (All. n. 2), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.

2. La Scheda di POC N° 1ACS13-01 (**All. n.2**) 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" e il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 1ACS13-01, allegata al presente accordo sub 2, cui si impegnano a dare attuazione nei tempi previsti.

2. I Soggetti attuatori SI IMPEGNANO:

- 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. La Società "**D&DINVEST S.r.l.**" in particolare, SI IMPEGNA:

D) a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di presentazione del progetto edilizio l'area da destinare ad attrezzature collettive, così come previsto nella planimetria allegata (**All. n.3**) e precisamente l'area evidenziata nella citata planimetria in colore azzurro e catastalmente individuata al foglio 109 mapp.1045 parte, per un totale di superficie di mq.385, garantendo sin da ora che l'area da cedere sia libera 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 della Soc. D&DINVEST S.r.l., 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 presentazione della SCIA o dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio. La Società "**D&DINVEST S.r.l.**" da atto che, qualora venisse rilevata, nelle aree suddette, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si applica l'art. 83 delle NTA del RUE vigente, che qui si intende integralmente riportato e che la Soc. D&DINVEST S.r.l. si impegna ad attuare senza eccezione

alcuna. Il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 5.

4. La Società "Immobiliare Verdi S.r.l.", in particolare, 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° 1ACS13_01 (All. n. 2).

- a predisporre e presentare il progetto edilizio per la relativa approvazione entro mesi quarantadue dall'approvazione del POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 5;

- **E)** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro 22.500,00 entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 5;

5. **I Soggetti attuatori SI IMPEGNANO** infine:

- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali previste al successivo art. 5 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° 1ACS13-01 (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. 1ACS13-01 (All. 2), 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.

ART. 4 - GARANZIE

1. La Soc. Immobiliare Verdi S.r.l., prima della presentazione della SCIA o dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, costituirà, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 22.500,00 a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che non sia stato versato prima di allora, come previsto nella Scheda di POC n° 1ACS13-01 (All. 2).

2. La suddetta fideiussione dovrà prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme dovrà essere effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile. In ogni caso, la fideiussione dovrà

espressamente contenere il divieto 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.

3. La fideiussione di cui sopra dovrà inoltre prevedere che il Comune sarà altresì autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione medesima, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del successivo art. 5.

4. La fideiussione di cui ai commi precedenti 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. La Soc. Immobiliare Verdi S.r.l. 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.

5. La fideiussione relativa al contributo sarà restituita a seguito dell'integrale versamento degli importi relativi.

ART. 5 - INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI - PENALI - CONSEGUENZE

1. I Soggetti attuatori che risultino inadempienti rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo non potranno presentare il progetto edilizio per l'abilitazione dell'intervento. Fino a completo adempimento degli obblighi saranno pertanto considerate inefficaci le SCIA e improcedibili le istanze di permesso di costruire presentate.

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte dei Soggetti attuatori dei termini di presentazione del progetto edilizio, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione 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 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 progetto edilizio;
- 2) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. D;
- 3) 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 lett. E.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al rilascio del titolo abilitativo, 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, successi-

vamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente.

11. 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. 6 - SPESE

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico del soggetto attuatore il quale, per quanto riguarda le aree e le opere da cedersi nei modi sopraindicati, dichiara di volersi avvalere, se sussistenti, delle agevolazioni fiscali in materia.

ART. 7 - 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. 8 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE

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

ART. 9 - TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Direttore da ogni responsabilità al riguardo.

Firmato Antonio Barillari

Firmato Ezio Donegatti

Firmato Carlo Dalla Libera

REPERTORIO N.5445 RACCOLTA N.4132

AUTENTICA DI FIRME

Io sottoscritta Dottoressa Iolanda Carnevale, Notaio in Argenta, iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile di Ferrara, certifico che:

- **Donegatti Ezio**, nato a Trecenta il giorno 25 marzo 1957, domiciliato in Occhiobello, Via Fiesse n.53, Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della Società "**Immobiliare Verdi S.r.l.**", con sede in Copparo, Piazza del Popolo n.8/D, capitale sociale Euro 10.000,00 i.v., codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Ferrara 01737370385, R.E.A. n.FE - 193450,

- **Dalla Libera Carlo**, nato a Padova il giorno 27 giugno 1966, domiciliato in Rubano, Via Liguria n.9, Amministratore Unico e legale rappresentante della società "**D&DINVEST S.r.l.**", con sede in Padova, Piazza Salvemini n.7, capitale sociale Euro 10.000,00 versato per Euro 3.000,00, codice fi-

scale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Padova 03829870280, R.E.A. n.PD-340346,

- **Antonio Barillari**, nato a Bologna il giorno 24 aprile 1958 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale in Ferrara, Piazza Municipale 2, dirigente del Settore Attività interfunzionali - Servizio Ufficio di Piano, in rappresentanza del Comune di Ferrara, in Ferrara, Piazza Municipale n.2, codice fiscale n.00297110389,

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa, hanno firmato in mia presenza l'atto che precede in calce e a margine, alle ore dieci e trentacinque minuti.

Certifico altresì di aver dato lettura alle parti dell'atto che precede, con dispensa ricevuta dalle parti stesse dal dar loro lettura degli allegati tutti dello stesso atto dei quali hanno dichiarato di avere esatta conoscenza.

Ferrara, Piazza Municipale n.2, il 26 (ventisei) marzo 2014 (duemilaquattordici).

Firmato Iolanda Carnevale Notaio (Sigillo)



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Unguento

SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano



Allegato 1) al m. SHHS/H132 di apudocio

Oggetto: **POC** – Procedura negoziale

Verbale seduta del 26/03/2014 relativa al comparto POC n. 1ACS13_01

Il giorno 26/03/2014, alle ore 10.15, 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. Antonio Barillari

– per le proprietà,

per la società Immobiliare Verdi S.r.l., il legale rappresentante ing. Ezio Donegatti,

per la Soc. D&DINVEST S.r.l., il legale rappresentante sig. *Carlo* Dino Dalla Libera.

Apri 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, che verrà registrato e trascritto a cura e spese di Immobiliare Verdi.

Alle ore 10.30 l'incontro si conclude.

Barillari
Carlo Dalla Libera
E. Donegatti

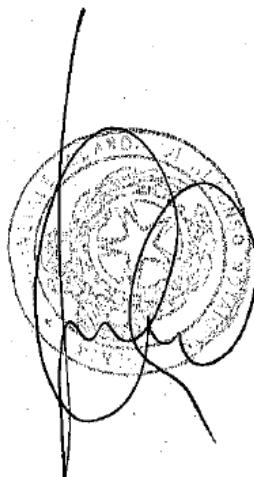
[Signature]

Allegato 2) al m. SHS/4132 di aperture

scheda n°	soggetto proponente	località
1ACS13-01	Immobiliare Verdi S.r.l. D&D Invest S.r.l.	Ferrara piazza Verdi via Gramiccia
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	1ACS13 - ambito centro storico di Ferrara - subambito in deroga "Verdi" 5ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta	
Sistema	Subsistema nuclei storici Subsistema città verde	
OBIETTIVI POC		
- Riqualificazione dell'edificio "ex tipografia" inserito nel subambito "Verdi" mediante l'insediamento di attività commerciali e ristorative e residenza; - Realizzazione di un intervento di riqualificazione di piazza Verdi; - Cessione di area destinata ad attrezzature collettive ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	2.746, comprese le aree per attrezzature collettive di piazza Verdi, di mq 1.980 e di proprietà comunale, e di via Gramiccia, di mq 385	
SF [mq]	381	
SU [mq]	902	
Alloggi max [n°]	12, compresi gli 11 alloggi previsti dal Permesso di costruire P.G. 62741/09	
RVerde min [%]		
H max [piani]	3 piani fuori terra	
Usi	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; 6a. Ricettivo; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
parcheggi di uso pubblico [mq]		
attrezzature e spazi collettivi [mq]	2.365	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		

Antonio Bacilaro
F. Angelini
ab m l lere

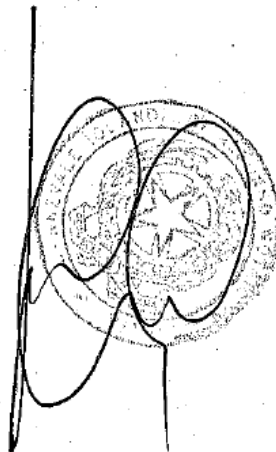
VINCOLI E LIMITAZIONI		
AREE DEL CENTRO STORICO AD ALTO POTENZIALE ARCHEOLOGICO: si applica l'art. 107.2.4.4 delle NTA del RUE. EDIFICI STORICI: agli edifici storici si applica l'art. 112 delle NTA del RUE sulla base della classe d'intervento indicata in planimetria; non sono ammessi incrementi del volume utile Vu esistente fuori terra, computato escludendo eventuali corpi di fabbrica che non siano legittimi. IDRAULICI: le aree oggetto di intervento di piazza Verdi sono comprese in area di paleo alveo, mentre l'area per attrezzature collettive di via Gramiccia è compresa in area a rischio di allagamento da fiume Po; si applicano rispettivamente gli artt. 118.5 e 118.4 delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- adozione di soluzioni per il risparmio energetico, elevato isolamento termico, utilizzo di fonti di energia rinnovabile come il fotovoltaico e la geotermia, raccolta e riutilizzo delle acque piovane per l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc; - fatta salva la piattaforma mobile di accesso alle autorimesse sotterranee, al piano terra non sono consentite le autorimesse.		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- le classi d'intervento sugli edifici storici; - la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
Contributo alla riqualificazione di Piazza Verdi	22.500,00	versamento contributo entro <u>dodici</u> mesi dall'avvenuta approvazione del POC
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
SCIA		
NOTE		
Considerata la sufficiente dotazione di parcheggi pubblici esistente in adiacenza a piazza Verdi, lo standard di parcheggio pubblico viene trasformato in verde pubblico.		



Antonio Battista
F. Arca, ell.

66 111 7

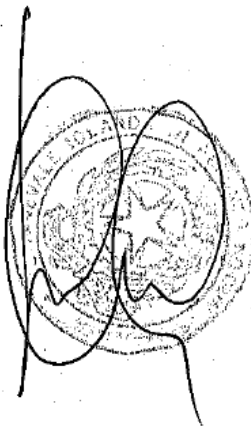
ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	L'area da cedere al Comune in via Gramicia è all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po.	L'area 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>		Allacciamento alla rete mista esistente; è prevista la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	L'area di piazza Verdi è localizzata in corrispondenza dei notevoli gradienti topografici di Via Spronello e presenta terreni fondali molto eterogenei, a causa dei riporti antropici e dei resti delle mura e di Castelnuovo. I terreni sono particolarmente sensibili ai fenomeni di erosione sotterranea legati ad eventuali perdite idriche.	
	L'area di piazza Verdi presenta un elevato grado di instabilità cosismica; Il Castelnuovo ha riportato danni molto gravi durante il terremoto del 1576, in cui si sono prodotte "sabbie ribollenti".	Non sono previsti interventi strutturali sull'edificio
<i>Idrogeologia</i>	L'immobile di Piazza Verdi è all'interno di un'area di paleovalle.	Si dovrà prevedere lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche
<i>Contaminazione suoli</i>	Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area destinata ad attrezzature collettive di via Gramicia non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari per quanto riguarda i terreni, mentre per quello che riguarda le acque sotterranee si è registrato un modesto superamento per il parametro arsenico	Il valore modesto riscontrato di arsenico non è imputabile ad una sorgente di contaminazione interna al sito, ma ad una sua distribuzione in forma ubiquitaria nel territorio ferrarese; pertanto si ritiene che lo stato dell'area sia compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista



Antonio Bacilar
P. Amegh

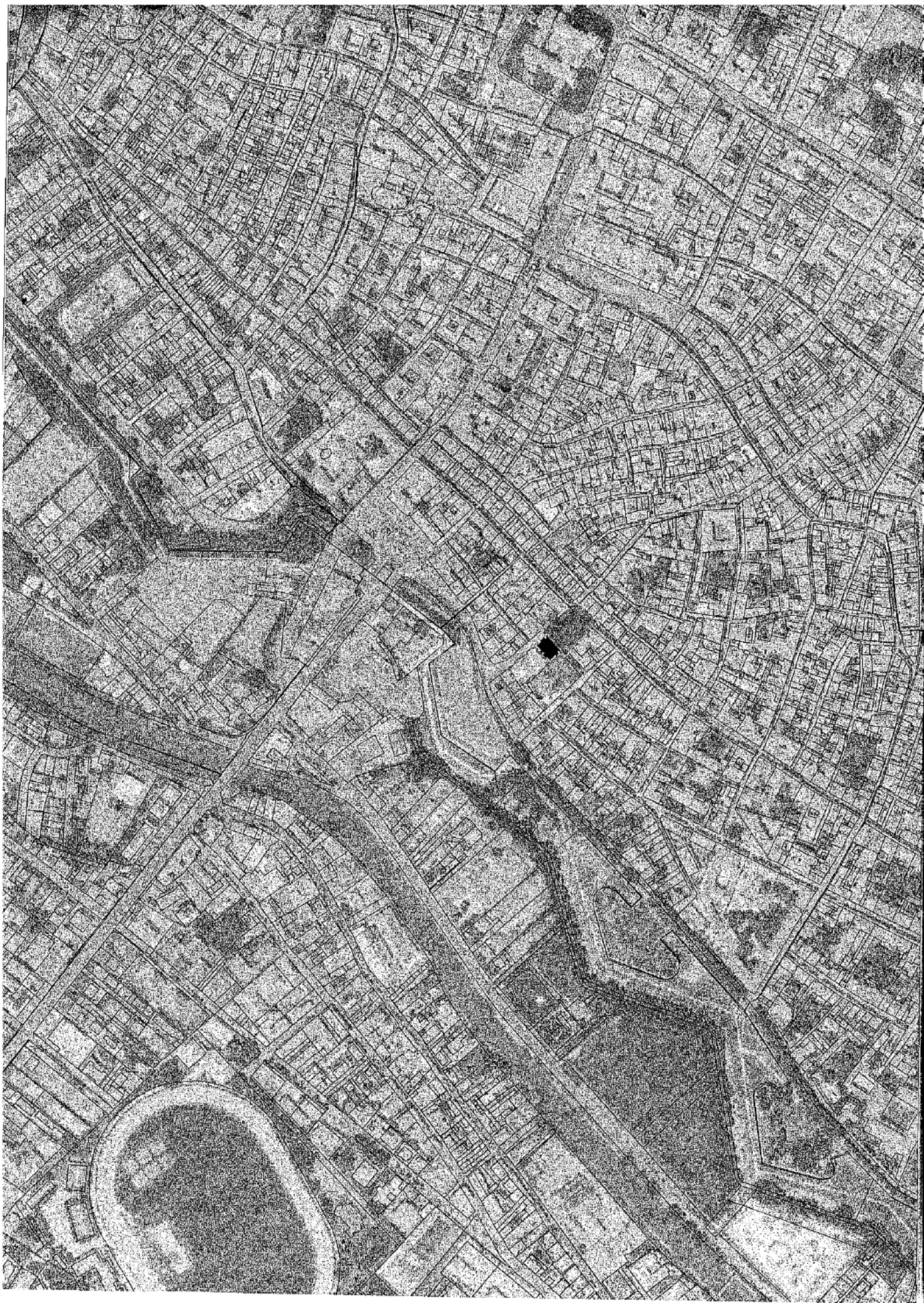
66/11/76

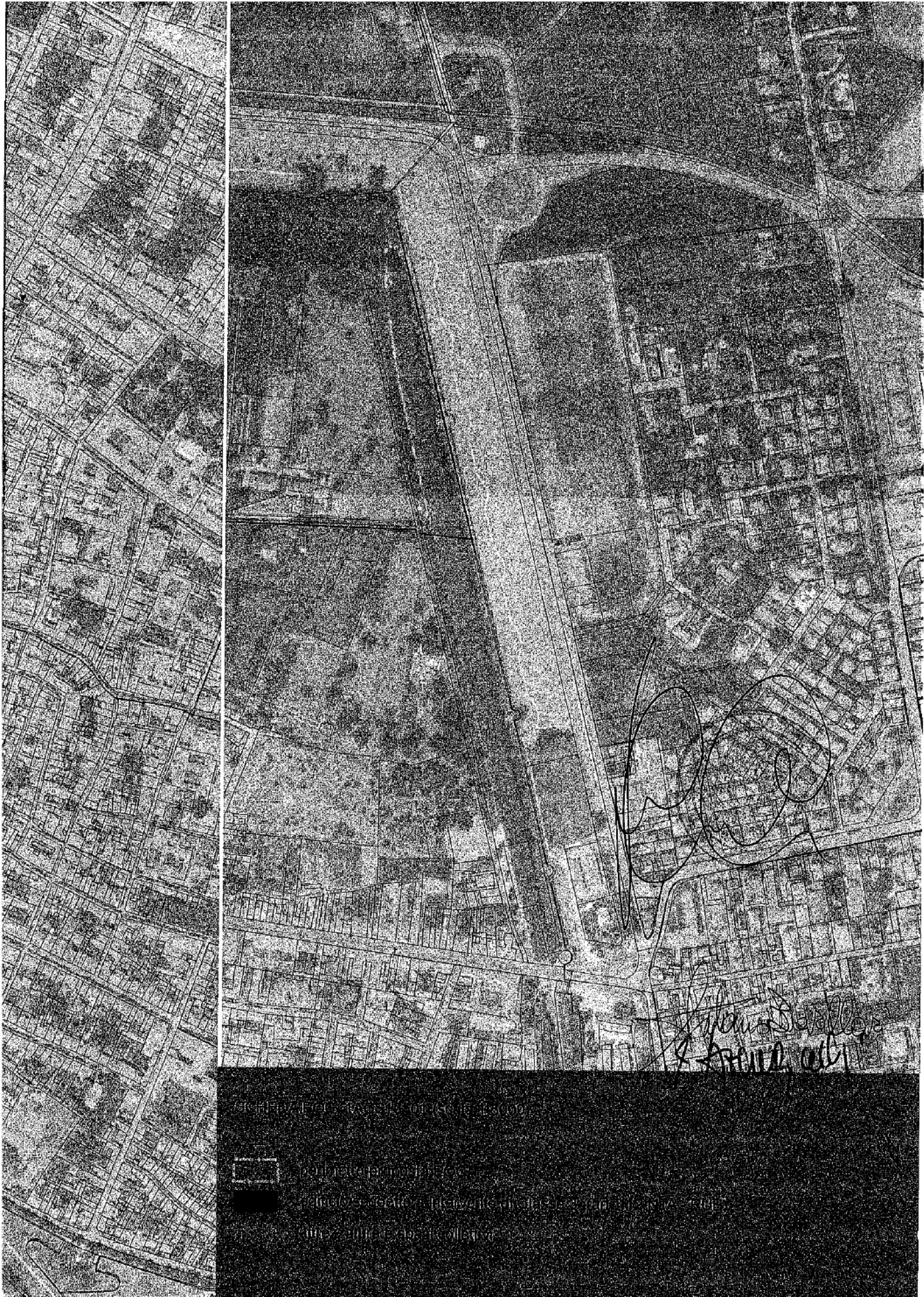
Tutela storica, culturale, paesaggio	- Il comparto rientra all'interno del contesto identitario locale "Centro Storico di Ferrara"	- si applicano l'art 108.1 e l'allegato 5.1 alla parte 3 delle NTA del RUE
	- L'immobile di piazza Verdi si trova all'interno dell'area di rispetto del percorso panoramico delle Mura cittadine	- I progetti edilizi dovranno essere corredati da uno studio adeguato per verificare l'impatto della trasformazione rispetto ai punti di vista del percorso panoramico
	- L'immobile di piazza Verdi è all'interno delle aree del centro storico ad alto potenziale archeologico	- Si applica l'art. 107.2.4.4 delle NTA del RUE.
	- L'edificio "ex tipografia" rientra tra gli edifici di interesse storico architettonico	- L'edificio viene classificato in classe 3 - edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia. Si applica l'art.112 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		La cessione dell'area verde in via Gramicia contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (nodo ecologico terrestre)
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico	L'area per attrezzature collettive ad integrazione del vallo delle Mura Cittadine di via Gramicia è area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	- 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
Infrastrutture		
Fognatura acque nere		Allacciamento alla rete esistente
Vincoli infrastrutturali		
Energia/ sostenibilità ambientale		Raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Il comparto non si attua tramite PUA		



Antonio Barla
F. Ruggeri

Ob. N. L. the





Allegato 3) ore m. 5445/4132 di ap.

66 RLL 76

~~Antonio Basile~~
~~Antonio~~

1045

375

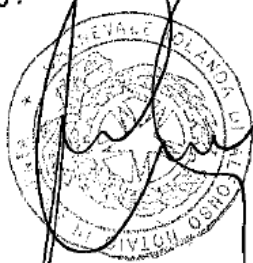
27

109

126

378

A



COMPARTO POC 1ACS13-01 (scala 1:2000)

Area da cedere al comune