



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

mail: [icarnevale@notariato.it](mailto: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. 5444/4131, in corso di registrazione e trascrizione tra la signora:

**GUBERTI Rina**, nata a Ferrara il 16 agosto 1935, residente a Ferrara, Via Chiesa n.132, codice fiscale GBR RNI 35M56 D548C, 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

Repertorio n.5444

Raccolta n.4131

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

Con il presente atto:

- **CHIARELLI Massimo**, nato a Ferrara il giorno 21 luglio 1953, residente a Ferrara, frazione San Martino, Via Frascogna n.36/A, il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale procuratore generale di:

-- **GUBERTI Rina**, nata a Ferrara il 16 agosto 1935, residente a Ferrara, Via Chiesa n.132, codice fiscale GBR RNI 35M56 D548C, munito degli occorrenti poteri in forza di procura generale ricevuta dal Notaio Iolanda Carnevale di Argenta in data 13 maggio 2009 rep.2472/2054, registrata a Portomaggiore il giorno 19 maggio 2009 al n.456, che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "**A**", e che il procuratore dichiara attualmente valida e non revocata, proprietaria degli immobili censiti al Catasto Terreni di Ferrara:

- foglio 283 mapp.730,
- foglio 284 mapp.408, e
- foglio 284, mapp.409,
- foglio 285 mapp.155

d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**", da una parte;

- il **Comune di Ferrara**, codice fiscale n.00297110389, in persona del Dirigente del Settore Attività interfunzionali:

- **ROSSI Fulvio**, nato a Canaro il giorno 16 novembre 1956, domiciliato per la carica presso la residenza municipale in Ferrara, Piazza Municipale n.2, autorizzato alla sottoscrizione 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 marzo 2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articola 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 aprile 2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;

- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art.7, **dettano** direttive per la formazione dei POC;

- che con delibera consiliare P.G. 82532 del 28 ottobre 2013, il Comune ha adottato il 1° POC, comprensivo della previsione di un nuovo canale di raccolta delle acque meteoriche della zona sud del centro abitato di S. Martino, che interessa le aree suddette;

- che il POC adottato è stato depositato dal 20 novembre 2013 al 19 gennaio 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 con nota P.G. 20533 del 07/03/2014, ad integrazione dell'osservazione P.S. 19 del 20/01/2014, il Soggetto attuatore si è reso disponibile alla cessione gratuita delle aree di proprietà utili alla realizzazione del canale di progetto, a fronte dell'inserimento nel 1° POC di un comparto residenziale in via **Frascona** e riconoscimento di diritti edificatori in applicazione dell'art.28 comma 4 NTA del vigente PSC;
- che si rende pertanto necessario sottoscrivere, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art.11 Legge 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;

**RICORDATO** inoltre:

- che si è svolto un incontro negoziale con il Soggetto attuatore, come risulta dal verbale redatto e approvato, allegati al presente accordo **sub.1**, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo;
- che con delibera consiliare P.G. 6433 del 10 febbraio 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 ha ad oggetto l'attuazione del comparto "21ANS06 - nuovo insediamento residenziale in S. Martino, via **Frascona**", come da allegata Scheda di POC N° 21ANS-06 (**All. n.2**), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.
2. La Scheda di POC N° 21ANS-06 (**All. n.2**) 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 immobi-

li oggetto del presente accordo e, in particolare, gli "obiettivi" e il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 21ANS-06, allegata al presente accordo sub.2, cui si impegna a dare attuazione nei tempi previsti.

2. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA:

- ad attivare la successiva fase di progettazione edilizia relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e **prestazionali** previsti dalla allegata Scheda di POC N° 21ANS-06 (All. n.2);

- a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente obbligato e responsabile.

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

- a predisporre e presentare il progetto edilizio per la relativa approvazione entro mesi 42 (quarantadue) dall'approvazione del POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6 (sei), comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;

ed inoltre:

**B)** a presentare, preliminarmente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il progetto esecutivo dell'allargamento stradale e dei parcheggi pubblici previsti nella Scheda di POC N. 21ANS-06 (All.2), nonché di tutte le dotazioni territoriali funzionalmente necessarie per la realizzazione dell'intervento edilizio medesimo; a realizzare a propria cura e spese le suddette opere, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs.163/06 e s.m.i., **iniziando** i lavori entro mesi dodici dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi trentasei dall'inizio lavori; il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art.6; le parti espressamente concordano che l'approvazione del progetto esecutivo delle dotazioni territoriali e il rilascio del relativo permesso di costruire sono condizioni necessarie per il rilascio del permesso di costruire relativo all'intervento edilizio; eventuali proroghe al termine di ultimazione delle dotazioni territoriali potranno essere concesse dal Comune previa richiesta anteriormente alla scadenza, con obbligo, a carico del Soggetto attuatore, di adeguare le opere alle normative eventualmente sopravvenute;

**D)** a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi sei dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di presentazione del progetto edilizio, le aree da destinare al canale collettore delle acque meteoriche e alle attrezzature e spazi collettivi, così come previsto nella

planimetria allegata (All. n.3) nelle quali le stesse sono evidenziate in azzurro, e precisamente le aree catastalmente individuate:

- foglio 283 mapp.730 parte,
- foglio 284 mapp.408 parte,
- foglio 284 mapp.409 parte,
- foglio 285 mapp.155 parte,

per un totale di superficie di mq.1.504 (millecinquecentoquattro), garantendo sin da ora che le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune; prima della cessione le aree saranno 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 presentazione dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio. Il Soggetto attuatore 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 il Soggetto attuatore 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. 6. Le parti concordano che il nuovo canale **attraverserà** la via **Frascona** e l'area da destinarsi ad attrezzature e spazi collettivi mediante tombinamento;

**E)** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero) entro mesi diciotto 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. 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° 21ANS-06 (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. 21ANS-06 (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.

2. L'approvazione della Scheda di POC n° 21ANS-06 (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 **pre-mialità**, 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 dotazioni territoriali di cui al precedente art. 2 lett. B), 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. Il Soggetto attuatore si impegna a garantire le condizioni di sicurezza della circolazione qualora sulla viabilità da realizzare, 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. Il Soggetto attuatore, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali di cui al precedente art. 2 lett. B) costituirà a favore del Comune e a garanzia della perfetta esecuzione di tali opere una fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al 70% (settanta per cento) del costo presunto delle opere medesime, da **desumersi** dal computo metrico allegato al relativo progetto esecutivo, che dovrà essere articolato per categorie di opere e comprendere le opere necessarie per gli allacciamenti dei singoli lotti alle reti infrastrutturali.

2. Il Soggetto attuatore, prima della presentazione dell'istanza di permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, costituirà altresì, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 24.000,00 (ventiquattromila virgola zero zero) 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° 21ANS06 (All. 2).

3. Le suddette fideiussioni dovranno 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, le fideiussioni dovranno 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.

4. Le fideiussioni di cui sopra dovranno inoltre prevedere che il Comune sarà altresì autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere le fideiussioni medesime, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del successivo art. 6.

5. Le fideiussioni di cui ai commi precedenti potranno essere, previo collaudo delle opere eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotte 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 delle fideiussioni rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte delle fideiussioni a seguito di inadempienza.

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

**ART.6 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE -  
PENALI - CONSEGUENZE**

1. Il Soggetto attuatore che risulti inadempiente rispetto agli obblighi assunti con il presente accordo non potrà presentare il progetto edilizio per l'abilitazione dell'intervento. Fino a completo adempimento degli obblighi saranno pertanto considerate **improcedibili** le istanze di permesso di costruire presentate.

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte del Soggetto attuatore dei termini di presentazione del progetto edilizio e dei progetti esecutivi delle opere pubbliche, 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 l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle dotazioni territoriali 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 dell'intervento edilizio dalla mancata, **inesatta** o incompleta esecuzione delle dotazioni territoriali e 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 progetto edilizio;
- 2) mancato rispetto della tempistica per il collaudo e la consegna al Comune delle dotazioni territoriali da eseguirsi a cura del Soggetto attuatore secondo quanto previsto al precedente art..2 lett. B;
- 3) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. D;
- 4) mancato/ritardato versamento, nei termini indicati, delle somme a titolo di contributo per le opere pubbliche di inte-

resse generale secondo quanto previsto dal precedente art. 2 lett. E.

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

- 100,00 euro/giorno per i primi 3 mesi
- 200,00 euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
- 300,00 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 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, 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 - SPESE**

Le spese tutte del presente atto e sue **conseguenziali**, 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.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.

**ART. 10 - 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 Fulvio Rossi

Firmato Massimo Chiarelli

REPERTORIO N. 5444

RACCOLTA N. 4131

**AUTENTICA DI FIRMA**

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

- **CHIARELLI Massimo**, nato a Ferrara il giorno 21 luglio 1953, residente a Ferrara, frazione San Martino, Via Frascogna n.36/A, non in proprio ma quale al presente atto non in proprio ma quale procuratore generale di Guberti Rina, nata a Ferrara il 16 agosto 1935, residente a Ferrara, Via Chiesa n.132, codice fiscale GBR RNI 35M56 D548C, e

- **Rossi Fulvio**, nato a Canaro il giorno 16 novembre 1956, domiciliato per la carica presso la residenza municipale in Ferrara, Piazza Municipale n.2,

della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa, ha firmato in mia presenza l'atto che precede in calce alle ore nove 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)

Allegato "A" n. 5444/1431 di apertorio

REPERTORIO N. 2472

RACCOLTA N. 2054 =====

===== PROCURA GENERALE =====

===== REPUBBLICA ITALIANA =====

Il giorno tredici maggio duemilanove. =====

In Ferrara, frazione San Martino, Via Chiesa n. 202 =====

Avanti a me **Dottoressa Iolanda Carnevale**, Notaio in Argenta, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Ferrara, =====

è presente: =====

- **GUBERTI Rina**, nata a Ferrara il 16 agosto 1935, ivi residente Via Chiesa n. 132, codice fiscale GBR RNI 35M56 D548C == della cui personale identità io Notaio sono certa. =====

La Componente, con il presente atto nomina e costituisce suo procuratore: =====

- **CHIARELLI Massimo**, nato a Ferrara il 21 luglio 1953 ivi residente, frazione San Martino, Via Frascaona n. 36/A =====

===== affinché =====

in nome e per conto di essa costituente, abbia a compiere qualsiasi atto di amministrazione ordinaria o straordinaria e di disposizione relativamente a tutti i beni, mobili ed immobili, attualmente di proprietà di essa costituente o che in futuro diverranno di proprietà della medesima e così in via esemplificativa abbia a compiere i seguenti atti: =====

- svolgere pratiche amministrative presso il Comune di Ferrara, l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia delle Entrate e presso gli enti pubblici, inerenti la proprietà della stessa mandante; =====

- svolgere pratiche edilizie ed urbanistiche presso i Comuni ed ogni altra amministrazione od ufficio competente; a tal fine: chiedere e ritirare concessioni, anche per varianti in sanatoria, autorizzazioni sia per opere di urbanizzazione che di costruzione e/o demolizione; presentare progetti, documenti, attestazioni, polizze fidejussorie, fare dichiarazioni, versare oneri, accettarne le modalità di pagamento; =====

- stipulare convenzioni e sottoscrivere atti unilaterali d'obbligo in materia urbanistica; =====

- presentare domande di sanatoria e svolgere le relative pratiche: sottoscrivere i relativi documenti; =====

- stipulare contratti di mutuo attivi e passivi, con o senza garanzie, e con clausole penali; assumere mutui da Istituti di Credito Fondiario, di Credito Agrario, dalla Cassa Depositi e Prestiti e da qualsiasi altro Istituto; =====

- stipulare contratti bancari di apertura di credito, di anticipazione e di sconto; stipulare contratti di conto corrente; aprire conti correnti bancari e postali, trarre assegni su di essi anche allo scoperto, nei limiti del fido concesso; chiedere finanziamenti; effettuare prelievi sui libretti di risparmio nominativi o vincolati; aprire cassette di sicurezza, prelevarne il contenuto; regolare ed estinguere i contratti e tutti i rapporti giuridici di cui sopra; =====

La costituente promette fin d'ora di avere per rato e valido



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

mail: icarnevale@notariato.it

REGISTRATO A  
PORTOMAGGIORE

il 19 maggio 2009

al n. 456

Serie 1T

Con Euro 168,00

l'operato del procuratore, senz'uopo di ulteriori ratifiche o autorizzazioni, il tutto da eseguirsi nel rispetto delle vigenti leggi, con obbligo di rendiconto. =====

Atto da me Notaio letto alla Parte, che con me Notaio lo sottoscrive alle ore nove e zero minuti. =====

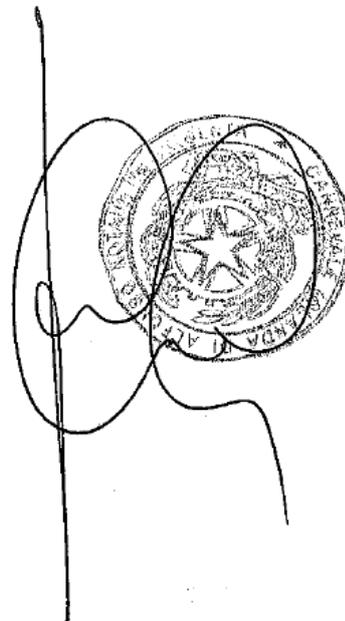
Consta di un foglio dattiloscritto e scritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio per due pagine e della presente sin qui. =====

Firmato Guberti Rina =====

Firmato Iolanda Carnevale Notaio (Sigillo) =====

**COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DEI MIEI ATTI DEBITAMENTE FIRMA-  
TA CHE SI RILASCIA ALLA PARTE INTERESSATA PER USO CONSENTITO  
DALLA LEGGE. =====**

ARGENTA, 24 marzo 2014 =====





COMUNE DI FERRARA

Città Futuristica dell'Emilia

*Allegato 1) del n. 5444/4131 di capitolato*



**SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI**  
**Servizio Ufficio di Piano**

**Oggetto: POC – Procedura negoziale**

Verbale seduta del 26/03/2014 relativa al comparto POC n. 21ANS06

Il giorno 26/03/2014, alle ore 9,00, 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

– per la proprietà,

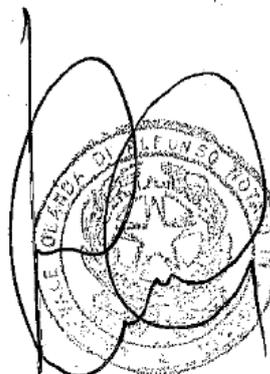
il dott. Massimo Chiarelli, procuratore generale della sig. Guberti Rina.

Apri la riunione l'ing. Rossi 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 della sig. Guberti Rina.

Alle ore 9.15 l'incontro si conclude.

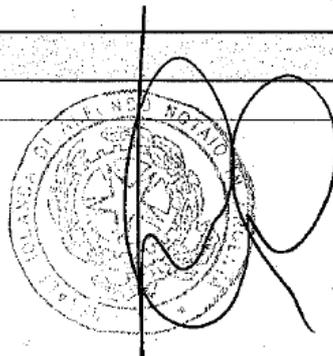
*Fulvio Rossi*  
*Massimo Chiarelli*



Attestato di m. S.M. 4132 di aperture

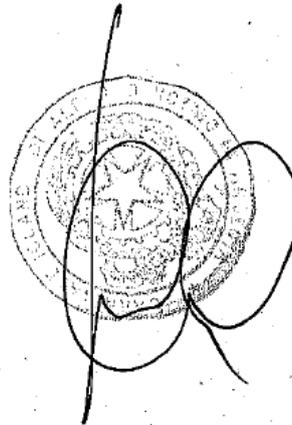
scheda n°	soggetto proponente	località
21ANS-06	Rina Guberti	San Martino, Via Frascona
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	21ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di San Martino, Montaiano 25AVP - ambito ad alta vocazione produttiva agricola	
<b>Sistema</b>	Subsistema nuclei del forese Subsistema aree agricole del forese	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
- realizzazione di nuovo insediamento residenziale a San Martino; - allargamento della sezione stradale di via Frascona; - cessione di area da destinare alla realizzazione di un canale per le acque meteoriche di collegamento con lo scolo Civetta.		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	3.014	
<b>SF [mq]</b>	1.369	
<b>SU [mq]</b>	271	
<b>Alloggi max [n°]</b>	3	
<b>RVerde min [%]</b>		
<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.l.; 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>	36	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>	271	
<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>		
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		

*[Handwritten signature]*  
Rina Guberti



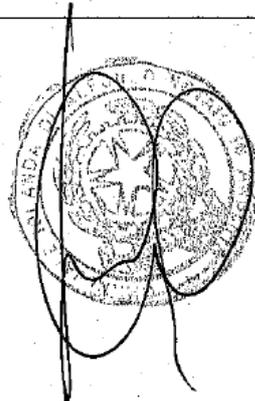
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI					
- l'attuazione dell'intervento è subordinata alla cessione delle aree interessate dalla realizzazione del canale di recapito delle acque meteoriche.					
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA					
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.					
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE					
descrizione	costo totale opera	di cui per espropri	Sup esproprio	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
a) contributo per opere pubbliche di carattere generale				24.000,00	Versamento contributo entro mesi dodici da approvazione POC
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE					
N° alloggi	prescrizioni				
ATTUAZIONE					
Permesso di Costruire					
NOTE					

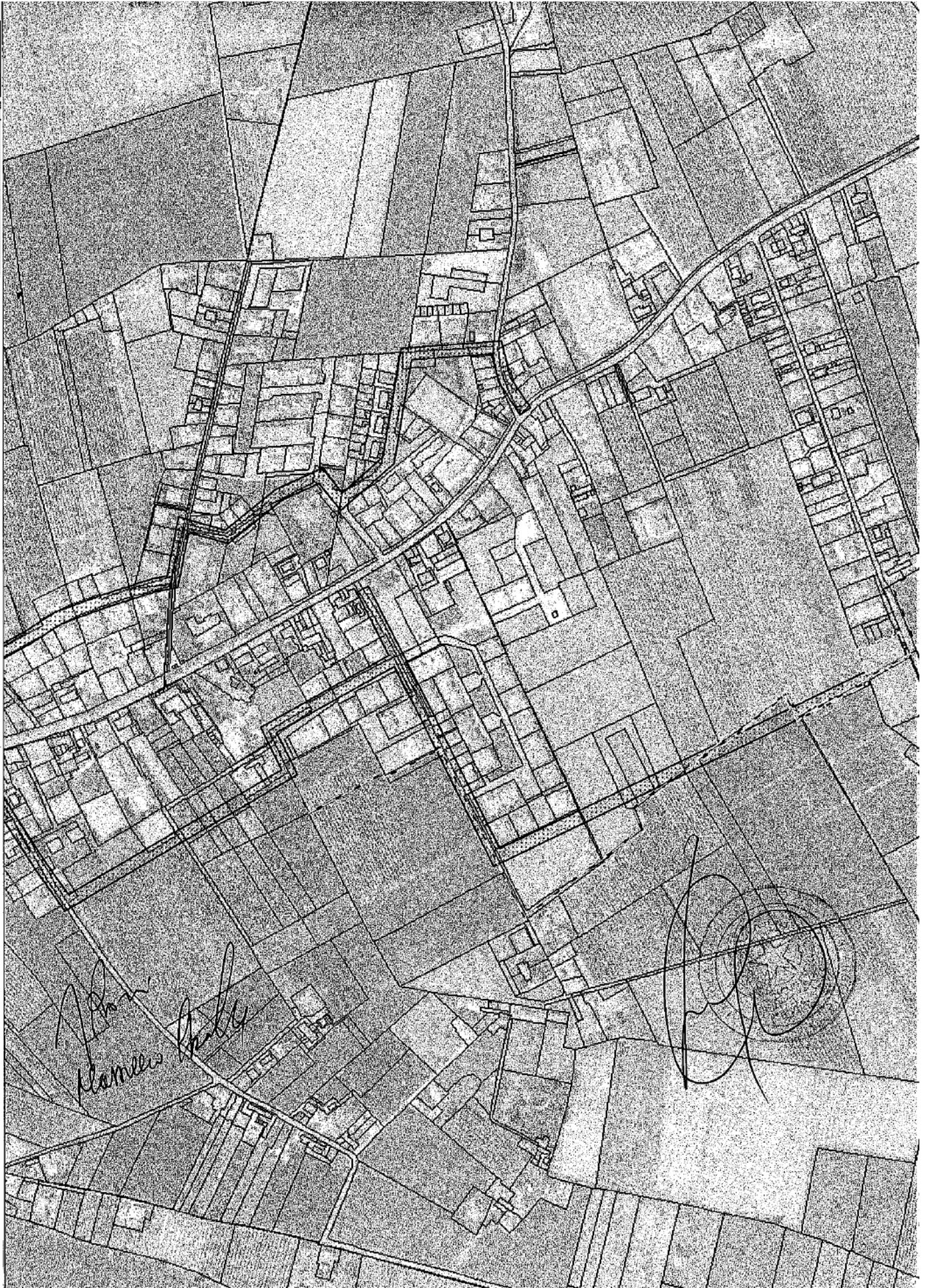
*Adon*  
*Amelio Amillo*



<b>ASPETTI AMBIENTALI</b>		
	<b>Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi</b>	<b>Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale</b>
<b>Idraulica</b>		
<i>Rischio allagamento</i>		
	<i>Scolo acque superficiali</i>	Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica; lo scolo avverrà utilizzando il nuovo collettore previsto nel comparto 21_ANS04, con recapito finale nello scolo Civetta.
<b>Geologia</b>		
	<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- il terreno di copertura è costituito da depositi di sabbie limiose  - L'area mostra un grado basso di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 2.
		In sede di progetto edificio andranno approfondite, nel dettaglio, la conoscenza stratigrafica e di risposta sismica e dovranno essere determinati i cedimenti attesi ai sensi della delibera A.L. 112/2007.
<i>Idrogeologia</i>		
<i>Contaminazione suoli</i>		
<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>		
<b>Patrimonio naturalistico</b>		
<b>Sistema della mobilità</b>		
	<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>	-Non sono presenti aree particolarmente protette dal punto di vista acustico nelle vicinanze del comparto  Il comparto non comporterà modifiche al clima acustico della zona, né emissioni significative in atmosfera
<b>Infrastrutture</b>		
	<i>Fognatura acque nere</i>	Allacciamento alla rete di fognatura pubblica di via Frascona
<i>Vincoli infrastrutturali</i>		
<b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>		
<b>ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)</b>		
Il comparto non si attua tramite PUA		

*Adon*  
*Hebrus Amul*



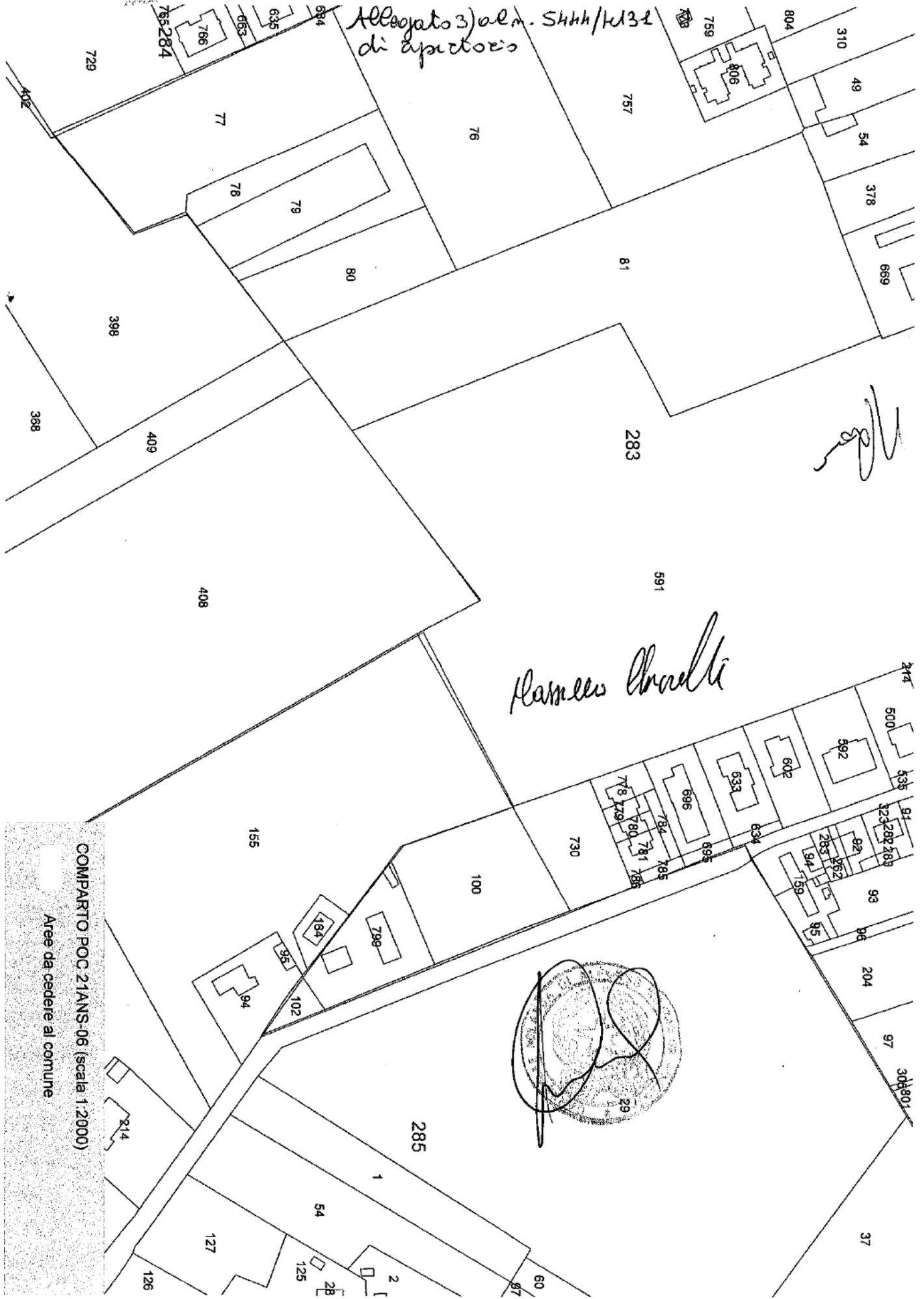




SCHEDA POC 2/ANS 06 (scala 1:5000)

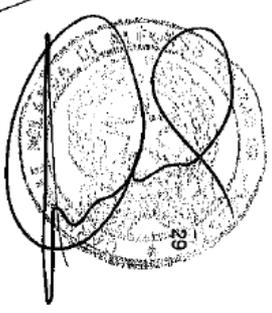
-  perimetro proposta POC
-  lotti
-  parcheggi pubblici
-  attrezzature e spazi collettivi
-  area stradale
-  collette acque bianche
-  corridoi infrastrutturali

Allegato 3) al n. 5444/K/31  
di aperture



*[Handwritten signature]*

*Pascual Abadli*



COMPARTO POC 21ANS-06 (scala 1:2000)  
Aree da cedere al comune