

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO: "5ANS_03 - NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE VIA COPPARO"

L'anno 2016, il giorno 16 del mese di marzo, tra:

- la soc. Sara Costruzioni S.r.l., cod. fisc. 02791851203, avente sede a Bologna in via Ferrarese 3, in persona del legale rappresentante in carica geom. Nino Bruni, proprietaria degli immobili censiti al NCT di Ferrara foglio 109 mapp. 826, foglio 111 mapp. 1029, 1030, 1031, 1032, 1069;

- la sig. Sara Bruni, cod. fisc. BRNSRA75B54D548I, nata a Ferrara il 14/02/1975 e residente a Ferrara, in via Assiderato 12c, proprietaria degli immobili censiti al NCT di Ferrara foglio 137 mapp. 874, 1117, 1548 parte, 1550;

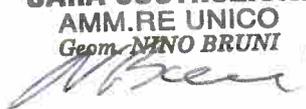
d'ora in poi indicate per brevità con l'espressione "**Soggetti attuatori**", da una parte;

- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Servizio Ufficio di Piano ing. Antonio Barillari nato a Bologna il 24/04/1958 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera G.C. 2016/91 del 01/03/2016, 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);
- 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 24/03/2014, è stato sottoscritto, fra la Sara Costruzioni S.r.l. e il Comune, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. ai fini dell'inserimento di parte dei suddetti immobili nel 1° POC;
- che l'art. 2 dell'accordo suddetto pone a carico della Sara Costruzioni S.r.l., fra l'altro, i seguenti impegni:
 - predisposizione e presentazione del/dei PUA per la relativa approvazione entro mesi diciotto dall'approvazione del POC;
 - stipula della convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;
 - **A)** presentazione, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC, del progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale, costituite dal percorso ciclopedonale di connessione fra la via Copparo e il vallo delle Mura e dalla realizzazione di un'area boscata di mitigazione e compensazione ambientale, e realizzazione a propria cura e spese delle suddette opere pubbliche;
 - **B1)** cessione gratuita al Comune di Ferrara, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA, delle aree da destinare ad attrezzature e spazi collettivi, a mitigazione e compensazione ambientale e alla laminazione delle acque meteoriche previste fra la via Carli e il canale Gramicia e precisamente le aree catastalmente individuate: foglio 111 mapp. 1028 parte (oggi mapp. 1068 parte e 1069 parte) di superficie di mq. 25.096; presentazione, entro mesi sei dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di presentazione del PUA, del piano di caratterizzazione delle aree suddette;
 - **B2)** cessione gratuita al Comune di Ferrara, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA, dell'edificio sito in Cassana, via della Spagnara 5, comprensivo di n. 6 alloggi e relative autorimesse pertinenziali, e precisamente dell'immobile catastalmente individuato: foglio 95 mapp. 102 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e mapp. 103.

SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
AMM.RE UNICO
Geom. NINO BRUNI



- che, in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo, con delibera P.G. 20451 in data 07/04/2014, immediatamente esecutiva, il Consiglio Comunale ha approvato il POC, comprensivo del comparto attuativo "5ANS_03 - nuovo insediamento residenziale via Copparo", costituito dai suddetti immobili;
- che le aree di cui alla lett. B1) del citato accordo sono state oggetto di procedimento di bonifica ai sensi del D. Lgs. 152/06, avviato da parte della Provincia di Ferrara con comunicazione P.G. 89323 del 11/12/2013 e concluso favorevolmente con comunicazione P.G. 85081 del 03/12/2014;
- che, con atto in data 18/12/2014, rep. 60474/26927 a rogito notaio Cacchi, la Sara Costruzioni S.r.l. ha ceduto gratuitamente al Comune l'immobile di cui alla lett. B2) del citato accordo;
- che, con atto in data 18/11/2015, rep. 75052/21139 a rogito notaio Cristofori, la Sara Costruzioni S.r.l. ha altresì ceduto gratuitamente al Comune l'area catastalmente individuata al foglio 111 mapp. 1068, con ciò adempiendo in parte all'obbligo di cui alla lett. B1) del citato accordo;
- che, con nota pervenuta in data 17/09/2015, P.G. 94308, la Sara Costruzioni S.r.l. ha proposto le seguenti modifiche dell'accordo sottoscritto in data 24/03/2014:
 - la sostituzione della realizzazione della ciclabile di collegamento fra la via Copparo e il vallo delle Mura, con la realizzazione di un tratto della ciclabile, anch'essa prevista dal 1° POC vigente, in via Bologna, come da progetto esecutivo redatto dal Comune;
 - la riduzione del previsto intervento di imboscamento fra il canale Gramicia e la via Carli a fronte della realizzazione in altra area comunale di una porzione del bosco previsto ai margini di via Padova in memoria del m° Abbado;
 - la riduzione della superficie da cedere al Comune fra il canale Gramicia e la via Carli;
 - la cessione gratuita al Comune, a fronte della minor cessione in via Carli, di un'area di superficie doppia in via Caretti, di proprietà della sig. Sara Bruni;

CONSIDERATO:

- che il comparto POC in oggetto risulta già sufficientemente servito da percorsi ciclopedonali di collegamento al vallo delle Mura attraverso le ciclabili esistenti in via Turoldo, via Calzolari, via Pannonio e il collegamento di quest'ultima con il vallo delle Mura recentemente realizzato;
- che, viceversa, l'importante asse urbano di via Bologna risulta ancora, oltre la via Malagù, privo di percorso ciclabile protetto;
- che il Documento degli obiettivi del 1° POC, approvato con delibera consiliare P.G. 56628 del 19/07/2010, ha assegnato priorità alla realizzazione delle aree boscate che vanno a interpersi fra le aree residenziali e le principali aree produttive, come il Polo chimico, scelta riconfermata anche nel Documento degli obiettivi del 2° POC, recentemente approvato;
- che, pertanto, lo spostamento di parte degli interventi di imboscamento dalla via Carli alla via Padova risulta conforme agli indirizzi approvati dal Consiglio;
- che l'area proposta in cessione dai Soggetti attuatori va ad integrare l'Area di Riequilibrio Ecologico "Parchetto Schiaccianoci";
- che alcune delle modifiche proposte configurano variante al POC vigente;
- che l'art. 18 della L.R. 20/2000, come modificato dalla L.R. 6/09, prevede che gli enti locali possano concludere accordi con soggetti privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica;
- che con delibera di Giunta Comunale 2016/91 del 01/03/2016 è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;
- che il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'adozione di una variante al POC e al suo recepimento all'interno della variante medesima.

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:

**SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
AMM. RE UNICO
Geom. NINO BRUNI**

ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO.

1. Il presente accordo ha ad oggetto l'attuazione del comparto "5ANS_03 - nuovo insediamento residenziale via Copparo", inserito nel 1° POC vigente, come da allegata Scheda di POC N° 5ANS_03, la quale modifica il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.
2. Detta Scheda comprende le seguenti modifiche rispetto al 1° POC vigente, in recepimento della proposta formulata dai Soggetti attuatori:
 - la sostituzione della realizzazione della ciclabile di collegamento fra la via Copparo e il vallo delle Mura, con la realizzazione di un tratto della ciclabile, anch'essa prevista dal 1° POC vigente, in via Bologna, come da progetto esecutivo redatto dal Comune;
 - la riduzione del previsto intervento di imboscamento fra il canale Gramicia e la via Carli a fronte della realizzazione in altra area comunale di una porzione del bosco previsto ai margini di via Padova in memoria del m° Abbado;
 - la riduzione della superficie da cedere al Comune fra il canale Gramicia e la via Carli;
 - la cessione gratuita al Comune, a fronte della minor cessione in via Carli, di un'area di superficie doppia in via Caretti.
3. La Scheda di POC N° 5ANS_03, così modificata, è destinata a far parte integrante di una variante al 1° POC del Comune di Ferrara.
4. A seguito dell'adozione della suddetta variante, il presente accordo sostituirà integralmente l'accordo sottoscritto in data 24/03/2014 fra la Sara Costruzioni S.r.l. e il Comune per l'attuazione del comparto di cui al precedente co. 1.

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 della variante al 1° POC relative agli immobili oggetto del presente accordo e, in particolare, gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella Scheda di POC N° 5ANS_03, allegata al presente accordo, così modificata in recepimento delle proposte formulate dai Soggetti attuatori medesimi, 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 **sig. Sara Bruni**, in particolare, **SI IMPEGNA**:
 - **B1)** a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro il 07/10/2016 e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA, le aree da destinare a mitigazione e compensazione ambientale e ad attrezzature e spazi collettivi previste al margine di via Caretti, così come previsto nella Scheda allegata n° 5ANS_03, e precisamente le aree catastalmente individuate: foglio 137 mapp. 874, 1117, 1548 parte, 1550, di superficie complessiva mq. 18.219; il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;
4. La **Sara Costruzioni S.r.l.**, in particolare, **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° 5ANS_03;
 - conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare la convenzione di PUA che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo, oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto;
 - a predisporre e presentare il/i PUA per la relativa approvazione entro il 07/10/2016; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6; è facoltà della Sara Costruzioni S.r.l. presentare il/i PUA anche a variante adottata, fermo restando che la relativa approvazione è subordinata all'approvazione della variante e al

SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
AMM.RE UNICO
Geom. NINO BRUNI



recepimento delle eventuali modifiche alla variante medesima apportate a seguito di pareri e/o osservazioni pervenuti;

- a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;
ed inoltre:

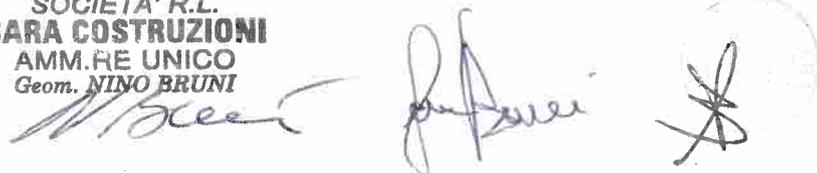
- **A1)** a realizzare a propria cura e spese e come da progetto esecutivo redatto dal Comune le opere pubbliche di interesse generale relative al percorso ciclabile in via Bologna fra le intersezioni con le vie Malagù e Caselli, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i.; iniziandone i lavori entro mesi quattro dall'adozione della variante di cui al precedente art. 1 e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi dodici 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;
 - **A2)** a presentare, entro mesi quattro dall'adozione della variante di cui al precedente art. 1, il progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale relative alle aree boscate di mitigazione e compensazione ambientale in via Carli e in via Padova in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., nel rispetto delle prescrizioni e delle modalità come definite nella Scheda di POC N. 5ANS_03 allegata; il progetto relativo all'area di via Padova dovrà essere redatto in coerenza altresì con il primo stralcio già realizzato del "Bosco Abbado" (ulteriori 2 moduli per complessivi 1.600 mq); a realizzare a propria cura e spese le suddette opere pubbliche, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., iniziandone i lavori entro mesi quattro dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi dodici 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; la Sara Costruzioni S.r.l. assumerà l'onere della manutenzione delle suddette aree boscate, compresa l'irrigazione di soccorso e la sostituzione delle fallanze, per cinque anni dal termine dei lavori di impianto relativi;
 - **B2)** a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro il 07/10/2016 e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA, le aree da destinare a mitigazione e compensazione ambientale previste fra la via Carli e il canale Gramiccia, così come previsto nella Scheda allegata n° 5ANS_03, e precisamente le aree catastalmente individuate: foglio 111 mapp. 1069 parte di superficie mq. 8.022; il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6.
5. I Soggetti attuatori garantiscono sin da ora che tutte le aree da cedere siano libere da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune; le parti espressamente concordano che la cessione al Comune delle aree suddette è condizione necessaria per la stipula della convenzione di PUA; i Soggetti attuatori danno 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 i Soggetti attuatori si impegnano ad attuare senza eccezione alcuna.
6. I Soggetti attuatori si impegnano 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° 5ANS_03 in una proposta di variante al POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultima;
- a sottoporre il presente accordo, l'allegata Scheda di POC N. 5ANS_03, nonché la proposta di variante al POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare la Sara Costruzioni S.r.l. nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2;
- a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e del relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando, se necessario – anche eventualmente sulla base di concorsi di architettura

SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
AMM.RE UNICO
Geom. NINO BRUNI



direttamente promossi dalla Sara Costruzioni S.r.l. - momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

2. L'approvazione della Scheda di POC n° 5ANS_03 unitamente alla variante al POC comporta l'attribuzione alle aree individuate dei diritti edificatori necessari per la loro attuazione, appositamente quantificati in base a classi di suolo e premialità, come specificato nella Scheda medesima, e fatta salva l'ipotesi di estinzione di cui al comma 11 del successivo articolo 6.

ART. 4 - OPERE PUBBLICHE

1. Per quanto attiene alla progettazione, alla realizzazione e ai controlli finali relativi alle opere pubbliche di interesse generale di cui al precedente art. 2 lett. A1 e A2, si applicano le procedure previste dagli artt. 10 e segg. del RUE vigente.

2. La Sara Costruzioni S.r.l. 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, la Sara Costruzioni S.r.l. 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. La Sara Costruzioni S.r.l. si impegna a garantire le condizioni di sicurezza della circolazione.

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. La Sara Costruzioni S.r.l., prima della presentazione del PUA, costituirà, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 274.044,00 a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e spese della Società medesima, come previsto nella Scheda di POC n° 5ANS_03.

2. La suddetta fideiussione dovrà prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme debba essere effettuato a prima richiesta e dovrà contenere esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile; essa dovrà contenere altresì il divieto espresso di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dal presente accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti e dovrà prevedere inoltre che il Comune sia autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione medesima, attingendo dalle somme garantite anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere e gli altri oneri accessori, necessari per l'esecuzione in via sostitutiva, nonché l'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. La Sara Costruzioni S.r.l. 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. La fideiussione sarà restituita a seguito del positivo finale collaudo delle opere pubbliche.

ART. 6 - INADEMPIENZE DEI SOGGETTI ATTUATORI - PENALI - CONSEGUENZE

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

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte della Sara Costruzioni S.r.l. 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

SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
AMM.RE UNICO
Geom. NINO BRUNI



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, maggiorata delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse. Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, la Sara Costruzioni S.r.l. si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a semplice richiesta del Comune, ferme restando, in ogni caso, le conseguenze che potranno derivare nei confronti del PUA e degli interventi edilizi dalla mancata, inesatta o incompleta esecuzione delle opere pubbliche di interesse generale.

6. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, i Soggetti attuatori saranno in ogni caso assoggettati al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

- 1) mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del/dei PUA;
 - 2) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del progetto esecutivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A2;
 - 3) mancato rispetto della tempistica per il collaudo e la consegna al Comune delle opere pubbliche da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A1 e A2;
 - 4) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. B1, B2.
7. Le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:
- 100 euro/giorno per i primi 3 mesi
 - 200 euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
 - 300 euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese.

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

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

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

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

**SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI**
AMM.RE UNICO
Geom. NINO BRUNI



11. La variante di cui al precedente art. 1 non modificherà il termine quinquennale di validità del POC vigente; qualora allo scadere di tale termine le aree di trasformazione oggetto del presente accordo non siano pervenute al convenzionamento del relativo PUA, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente.

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

ART. 7 - ADEMPIMENTI FISCALI

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

ART. 8 - RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e s.m.i., nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m.i., 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 uno per facciate 6 e parte della settima che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

Per il Comune di Ferrara
(Ing. Antonio Brillati)



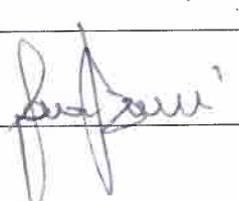


I Soggetti attuatori

Per la Soc. Sara Costruzioni S.r.l., il legale rappresentante in carica Sig. 

**SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
AMM. RE UNICO
SARA BRUNI**

sig. Sara Bruni

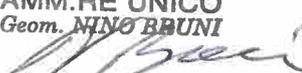


scheda n°	soggetto proponente	località
5ANS_03	Sara Costruzioni S.r.l. <u>Sara Bruni</u>	Ferrara via Copparo, via Carli, <u>via Caretti</u>
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	5ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali di Quacchio, Borgo Punta	
Sistema	Subistema insediamenti contemporanei Subsistema mitigazione e compensazione ambientale <u>Subsistema città verde</u>	
OBIETTIVI POC		
<p>- riqualificazione della corte colonica "Zavaglia" ed espansione residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Copparo;</p> <p>- mantenimento di coni visuali fra la via Copparo e la corte "Zavaglia";</p> <p>- realizzazione e cessione di area di forestazione fra via Carli e l'insediamento residenziale esistente con funzione di mitigazione ambientale ed acustica;</p> <p>- cessione di aree di mitigazione e compensazione ambientale e per attrezzature e spazi collettivi in via Caretti;</p> <p>- realizzazione di area di forestazione in via Padova;</p> <p>- realizzazione di percorso ciclopedonale in via Bologna.</p> <p>- realizzazione e cessione di area attrezzata a parco pubblico fra la via Carli e l'insediamento residenziale esistente;</p> <p>- realizzazione di connessione ciclopedonale fra il nuovo insediamento residenziale e il vallo delle Mura cittadine.</p>		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	52.932 62.042, di cui 18.219 in v. Caretti	
SF [mq]	20.812, compresa la corte colonica (mq 5.953 5.655) e le aree destinate a verde privato di dotazione ecologica (mq 7.020 7.319)	
SU [mq]	7.780	
Alloggi max [n°]	100	
H max [n° piani]	4 piani fuori terra	
Usi	<p>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.;</p> <p>4. Residenza e assimilabili;</p> <p>5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;</p> <p>6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.</p>	
parcheggi di uso pubblico [mq]	1.624	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	6.884 7.780, di cui 6542 in via Caretti	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	16.847 33.800, di cui 11.677 in v. Caretti	
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	2.200	

SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
AMM.RE UNICO
Geom. NINO BRUNI

VINCOLI E LIMITAZIONI		
<p>PAESAGGIO: le aree destinate a mitigazione e compensazione ambientale e ad attrezzature e spazi collettivi di via Caretti sono comprese nell'ARE Parchetto Schiaccianoci; si applica l'art. 107.1.3.2 delle NTA del RUE.</p> <p>IDRAULICI: il comparto è compreso in area a rischio di allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.</p>		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
<p>- adozione di soluzioni tecniche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia, la riduzione delle emissioni in atmosfera e la predisposizione degli edifici allo sfruttamento dell'energia solare a mezzo di pannelli solari termici e fotovoltaici e con l'adozione di generatori di calore ad altissimo rendimento e pompe di calore;</p> <p>- la riqualificazione della corte colonica prevede la demolizione della tettoia sul lato ovest del fienile, costituente superfetazione; per motivi di stabilità dei terreni, è prevista la demolizione della porzione della casa compresa nella fascia di ml 16,00 dal canale Gramicia; all'interno della corte colonica non sono ammesse nuove costruzioni, fatti salvi l'ampliamento della casa sul lato nord entro l'area di sedime indicata in planimetria, nonché l'adeguamento delle relative altezze ai minimi regolamentari; fatto salvo quanto sopra indicato, per gli interventi sulla corte colonica si applicano gli artt. 107.2.3.2 e 112 del RUE;</p> <p>- il nuovo insediamento dovrà essere collegato da percorso ciclopedonale con il valle delle Mura cittadine;</p> <p>- l'area verde di mitigazione e compensazione ambientale di via Carli è finalizzata a ricreare un bosco di pianura con essenze autoctone e naturalizzate e dovrà essere realizzata mediante piantumazione di alberature miste, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi e con grado di copertura non inferiore al 70-80%;</p> <p>- l'area a parco pubblico e l'area a verde privato di dotazione ecologica su via Carli dovrà dovranno presentare una adeguata fascia di alberature miste, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi e con grado di copertura non inferiore al 70-80%, in grado di mitigare gli effetti del traffico veicolare;</p> <p>- in sede di PUA dovrà essere individuato un adeguato invaso per la laminazione delle acque meteoriche, in conformità a quanto prescritto dall'art. 75 del RUE.</p>		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
<p>- i collegamenti stradali con via Turoldo e via Copparo;</p> <p>- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;</p> <p>- il sedime di ampliamento della casa colonica e le porzioni di edificio da demolire;</p> <p>- le aree a verde privato di dotazione ecologica;</p> <p>- le aree di mitigazione e compensazione ambientale e per attrezzature collettive in via Caretti.</p>		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
realizzazione di percorso <u>ciclabile in via Bologna fra le intersezioni con le via Malaquì e Caselli</u> ciclopedonale di connessione fra la via Copparo e il valle delle Mura	<u>216.044,00</u> 178.000,00	realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore
realizzazione di area boscata di mitigazione e compensazione ambientale <u>in via Carli</u>	<u>45.000,00</u> 58.000,00	realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore
<u>realizzazione di area boscata di mitigazione e compensazione ambientale in via Padova nell'ambito del progetto "Bosco Abbado" (2 moduli per complessivi 1.600 mq)</u>	<u>13.000,00</u>	<u>realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore</u>
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
6	cessione gratuita al Comune di alloggi esistenti in via della Spagnara 5	

SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
AMM.RE UNICO
Geom. NINO BRUNI





ATTUAZIONE
PUA
NOTE

SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
AMM.RE UNICO
Geom. **NINO BRUNI**



ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	<p>- Il comparto si trova all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po</p> <p>- L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti e ristagno di acque meteoriche, anche in assenza di rotte fluviali.</p>	<p>- qualsiasi intervento di modificazione piano-altimetrica del suolo, dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio;</p> <p>- non sono consentiti piani interrati o seminterrati;</p> <p>- è fatto divieto prevedere camere da letto a quote inferiori a ml 3 rispetto al piano campagna.</p> <p>- Saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione alla prevista area di laminazione</p>
<i>Scolo acque superficiali</i>		- Prevista area laminazione delle acque meteoriche, il cui dimensionamento di massima segue le indicazioni della Del.61 del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con recapito finale nel canale Gramicia.
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<p>Il comparto presenta un certo grado di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 2. La natura topograficamente pianeggiante dell'area non dovrebbe indurre fenomeni di instabilità gravitativa ed espansione laterale, tranne che in presenza di rilevati antropici.</p> <p>I primi 9 m di sottosuolo presentano scadenti proprietà geotecniche; sabbie addensate sono presenti solo oltre i 14 m.</p>	<p>In sede di PUA dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite e valutati i cedimenti; qualora venga confermata 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:</p> <p>- profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area;</p> <p>- 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;</p> <p>- magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).</p>
Idrogeologia		
<i>Contaminazione suoli</i>	- Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda all'interno dell'area di via Carli del comparto hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari per le acque sotterranee (parametri arsenico, xileni,	In data 11/12/2013 10 gennaio 2014 , la Provincia, ha avviato procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06, per le aree del comparto contenute nel Foglio 111 mappali 1028, 1029, 1030, 1031 e 1032 del N.C.T.; il procedimento si è concluso favorevolmente con comunicazione

	<p>idrocarburi totali e 1,1,2,2 tetracloroetano).</p> <p>I sondaggi nei quali sono riscontrati superamenti sono localizzati tra il Canale Gramiccia e via Carli.</p>	<p>P.G. 85081 del 03/12/2014.</p> <p>Gli interventi saranno 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>
<p>Tutela storica, culturale, paesaggio</p>	<p>Gli edifici della corte colonica Zavaglia sono classificati di pregio storico culturale e testimoniale dal PSC vigente.</p>	<p>- Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area destinata a mitigazione e compensazione ambientale di via Caretti hanno evidenziato un modesto superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari nei terreni per il parametro Arsenico, mentre per quello che riguarda le acque sotterranee si è registrato un modesto superamento per i parametri Arsenico, Ferro e Manganese</p> <p>- Il modesto superamento dei limiti per i parametri Arsenico, Ferro e Manganese 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</p> <p>- gli interventi prevedono la riqualificazione della corte colonica attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> . la demolizione della tettoia sul lato ovest del fienile, . la demolizione di una porzione della casa colonica; <p>All'interno della corte colonica non sono ammesse nuove costruzioni, fatti salvi l'ampliamento della casa sul lato nord entro l'area di sedime indicata in planimetria, nonché l'adeguamento delle relative altezze ai minimi regolamentari.</p> <p>Fatto salvo quanto sopra indicato, per gli interventi sulla corte colonica si applicano gli artt. 107.2.3.2 che disciplina gli interventi consentiti nelle "corti agricole" e l'art.112 del RUE che disciplina gli interventi consentiti per gli edifici in classe 3;</p> <p>- si prevede il mantenimento dei con visuali tra la via Copparo e la corte colonica.</p>
<p>Patrimonio naturalistico</p>	<p>Le aree a parco urbano e di mitigazione e compensazione ambientale di via Carli sono comprese in area appoggio di progetto della rete ecologica comunale.</p> <p>Le aree di mitigazione e compensazione ambientale e per attrezzature e spazi collettivi di via Caretti sono comprese in un nodo ecologico di progetto ad ecosistema prevalentemente terrestre della rete ecologica</p>	<p>- Nell'area di mitigazione e compensazione di via Carli sarà realizzato un bosco con piantumazione di alberatura mista, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi.</p> <p>Realizzazione di un'area attrezzata a parco pubblico tra via Carli e l'insediamento esistente.</p> <p>- Le aree di mitigazione e compensazione ambientale e per attrezzature e spazi collettivi di via Caretti verranno cedute al Comune, andando ad integrare la A.R.E.</p>

comunale, nonché nella A.R.E. "Parchetto Schiaccianoci".	
Sistema della mobilità	Percorso ciclopedonale in via Bologna, fra le intersezioni con via Malagù e via Caselli Percorso ciclopedonale di collegamento con il valle delle Mura.

Rumore/Inquinamento atmosferico	Sorgenti di Rumore: via Copparo, via Carli	<ul style="list-style-type: none"> - Previsto verde privato di dotazione ecologica su via Carli, con specifiche funzioni di mitigazione degli impatti del traffico veicolare di via Carli. Tale fascia di verde dovrà essere realizzata contestualmente all'attuazione del PUA, in modo che sia immediatamente efficace la sua funzione di mitigazione. - L'area di forestazione di via Carli, assieme a quella prevista nel comparto POC 5ANS-01, sarà utile per la mitigazione degli impatti sulla lottizzazione esistente di via Tuoldo.
--	--	--

Infrastrutture	
Fognatura acque nere	Collettamento alla rete di fognatura esistente

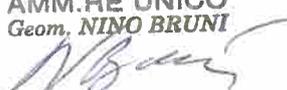
Vincoli infrastrutturali

Energia/ sostenibilità ambientale

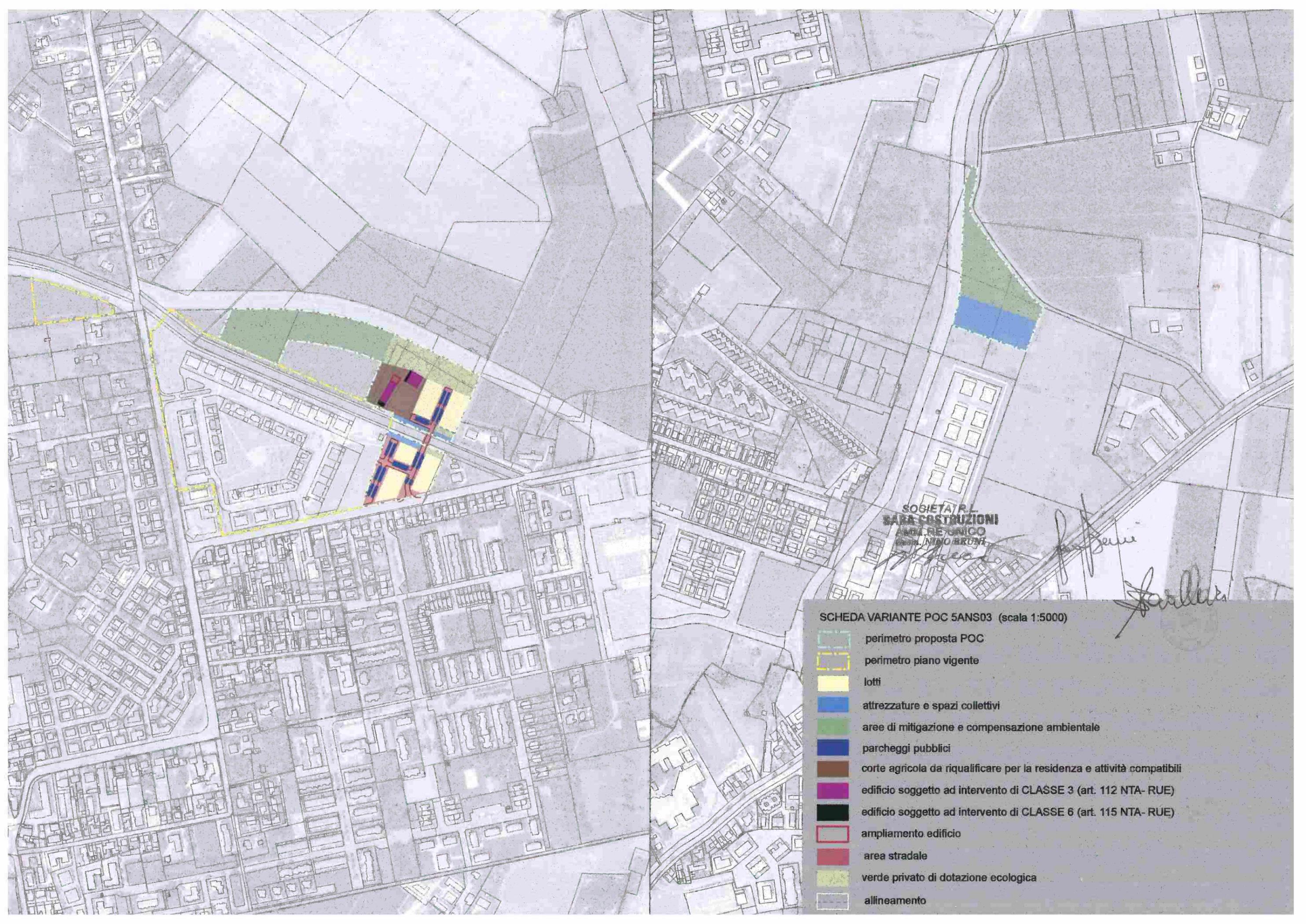
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)

Considerato che a seguito delle indagini che hanno rilevato il superamento delle concentrazioni soglie di contaminazione (CSC), **si è svolto un** ~~è stato aperto~~ procedimento di bonifica ex Dlgs 152/06, e visto il ~~parere espresso dalla competente Provincia~~ **che le modifiche apportate dalla presente Variante in materia ambientale sono non significative**, si ritiene di non sottoporre il PUA ad ulteriore valutazione ambientale

SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
AMM.RE UNICO
Geom. NINO BRUNI







SOCIETA' R.L.
SARA COSTRUZIONI
ANITA RE' UNICO
CASA NINO BRUNI

SCHEDA VARIANTE POC 5ANS03 (scala 1:5000)

- perimetro proposta POC
- perimetro piano vigente
- lotti
- attrezzature e spazi collettivi
- aree di mitigazione e compensazione ambientale
- parcheggi pubblici
- corte agricola da riqualificare per la residenza e attività compatibili
- edificio soggetto ad intervento di CLASSE 3 (art. 112 NTA- RUE)
- edificio soggetto ad intervento di CLASSE 6 (art. 115 NTA- RUE)
- ampliamento edificio
- area stradale
- verde privato di dotazione ecologica
- allineamento