

## ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO: "NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN VIA PRISCIANI"

L'anno 2014, il giorno 25 del mese di MARZO, tra:

- la Soc. Ginestra S.r.l., cod. fisc. 01256980382, avente sede a Ferrara in viale Cavour 86, in persona del legale rappresentante in carica sig. Angelini Norberto, proprietaria dell'area censita al NCT di Ferrara foglio 195 mapp. 2435,

- la Soc. DiBi Costruzioni S.r.l. in liquidazione, cod. fisc. 00953040383, avente sede a Ferrara in via Borgoleoni 70G, in persona del liquidatore ing. Ennio Dalbò, proprietaria dell'area censita al NCT di Ferrara foglio 137 mapp. 1536,

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

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

### PREMESSO:

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

### PRECISATO:

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;

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

- che in data 08/07/2013, è stato sottoscritto, fra i Soggetti attuatori e il Comune, un accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. ai fini dell'inserimento dei suddetti immobili nel 1° POC in corso di formazione;

- che, in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il 1° POC, comprensivo del comparto attuativo "6ANS\_02 - nuovo insediamento residenziale in via Prisciani", 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



LA GINESTRA  
Via Mazzini n. 24  
44100 FERRARA  
C.F. - P.IVA 01256980382



interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;

#### CONSIDERATO:

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

#### RICORDATO inoltre:

- che con delibera consiliare P.G. 6433 del 10/02/2014 è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;
- che l'efficacia del presente Accordo è sospensivamente condizionata e subordinata all'approvazione del POC e al suo recepimento all'interno del POC medesimo.

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

#### ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO.

1. Il presente accordo sostituisce integralmente il precedente accordo sottoscritto in data 08/07/2013 fra i Soggetti attuatori e il Comune, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e ha ad oggetto l'attuazione del comparto "6ANS\_02 - nuovo insediamento residenziale in via Prisciani", come da allegata Scheda di POC N° 6ANS\_02 (All. n. 1), la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.
2. Detta Scheda comprende le seguenti modifiche rispetto al POC adottato, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti: viene ricompresa nel comparto l'area di laminazione delle acque meteoriche prevista su area già comunale.
3. La Scheda di POC N° 6ANS\_02 (All. n. 1), così modificata, è destinata a far parte integrante del 1° POC del Comune di Ferrara.

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

1. I Soggetti attuatori, così come individuati nella premessa del presente accordo, dichiarano di condividere senza riserve le previsioni e prescrizioni del POC relative agli immobili oggetto del presente accordo e, in particolare, gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 6ANS\_02, così modificata in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti], allegata al presente accordo sub 1, 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.
3. La Soc. DiBi Costruzioni S.r.l., in particolare, SI IMPEGNA:
  - B) a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA l'area da destinare ad attrezzature collettive, così come previsto nella Scheda allegata n° 6ANS\_02 (All. n. 1) e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: foglio 137 mapp. 1536, di superficie mq. 4.796, 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. Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune delle aree suddette è condizione necessaria per la stipula della convenzione di PUA. La Soc. DiBi Costruzioni S.r.l. da atto che, qualora venisse rilevata, nelle aree



LA GINESTRA s.r.l.  
Via Mazzini n. 74  
44100 FERRARA  
C.F. - P. IVA 01250000382



sudette, 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. DiBi Costruzioni 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. 6.

4. **La Soc. Ginestra 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° 6ANS\_02 (All. n. 1).
- a predisporre e presentare il PUA per la relativa approvazione entro mesi 12 dall'approvazione del POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 5;
- a stipulare, entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA, la relativa convenzione, 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)** a presentare, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del PUA, il progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda di POC N. 6ANS\_02 (All. 1) - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i.
  - nel rispetto delle prescrizioni, delle modalità e dei tempi come definiti all'interno della scheda medesima; a realizzare a propria cura e spese le suddette opere pubbliche, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e s.m.i., iniziandone i lavori entro mesi dodici dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi trentasei dall'inizio lavori, contestualmente cedendo gratuitamente il relativo lotto di pertinenza; 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 **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° 6ANS\_02 (All. 1) nella proposta di POC così da rendere la stessa scheda parte integrante di quest'ultimo;
- a sottoporre il presente accordo, l'allegata Scheda di POC N. 6ANS\_02 (All. 1), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare i Soggetti attuatori nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2;
- a concertare la definizione dei contenuti della convenzione di PUA e del relativo progetto al fine di perfezionare gli ulteriori aspetti di maggior dettaglio propri della progettazione urbanistica attuativa, attivando, se necessario – anche eventualmente sulla base di concorsi di architettura direttamente promossi dal Soggetto attuatore - momenti di confronto preliminari alla presentazione del PUA, oppure durante la fase istruttoria dello stesso.

2. L'approvazione della Scheda di POC n° 6ANS\_02 (All. 1) unitamente al POC comporta l'attribuzione alle aree individuate dei diritti edificatori necessari per la loro attuazione, appositamente quantificati in base a classi di suolo e premialità, come specificato nella Scheda medesima, e fatta salva l'ipotesi di estinzione di cui al comma 11 del successivo articolo 6



**LA GINESTRA S.r.l.**  
Via Mazzini n. 04  
44100 FERRARA  
C.F. - P.IVA 01256000382



#### ART. 4 – OPERE PUBBLICHE

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

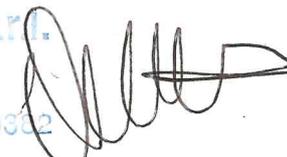
1. La Soc. Ginestra S.r.l., prima della presentazione del PUA, costituirà, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 125.000,00 a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e spese dei soggetti attuatori, come previsto nella Scheda di POC n° 6ANS\_02 (All. 2).
2. La suddetta fideiussione dovrà prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme debba essere effettuato a prima richiesta e dovrà contenere esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile; essa dovrà contenere altresì il divieto espresso di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dal presente accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti e dovrà prevedere inoltre che il Comune sia autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione medesima, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del presente accordo.
3. La fideiussione potrà essere, previo collaudo delle opere eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente e in relazione al progressivo adempimento agli obblighi, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere residue valutate in base al valore della moneta eventualmente mutato secondo gli indici ufficiali e all'importo corrispondente agli adempimenti residui. La Soc. Ginestra 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. Le fideiussioni relative alle opere pubbliche saranno restituite a seguito del positivo finale collaudo delle medesime.

#### 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 e, in particolare, i Soggetti attuatori non abbiano trasferito ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, il Comune dichiarerà l'improcedibilità del PUA e non darà corso alla sua istruttoria e al suo deposito.
2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte dei Soggetti attuatori dei termini di presentazione del PUA e dei progetti esecutivi delle opere pubbliche, nonché nel caso di mancata sottoscrizione nei termini della convenzione di PUA, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione



LA GINESTRA S.r.l.  
Via Mazzini n. 74  
44130 FERRARA  
C.F. - P.IVA 01256000302



dei piani attuativi e dei progetti, nonché di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

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

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

5. Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere pubbliche e dei tempi di realizzazione stabiliti nel precedente art. 2, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo ed avrà il diritto di ottenere dal fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito, nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse. Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, la Soc. Ginestra 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/dei progetto/i esecutivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A;
- 3) mancato rispetto della tempistica per il collaudo e la consegna al Comune delle opere pubbliche da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A;
- 4) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. B.

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

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

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



**LA GINESTRA s.r.l.**  
Via Mazzini n. 74  
44100 FERRARA  
C.F. - P.IVA 01250900382



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

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

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

#### ART. 7 - ADEMPIMENTI FISCALI

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

#### ART. 8 - RICHIAMI NORMATIVI

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

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

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

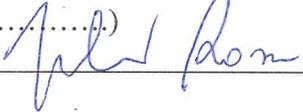
\*\*\*\*\*

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli ~~uno~~<sup>sei</sup> per facciate cinque e parte della SOBTA 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

(.....)

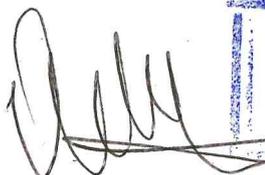


I Soggetti attuatori

Per la Soc. Ginestra S.r.l., il legale rappresentante in carica sig. Angelini Norberto

Per la Soc. DiBi Costruzioni S.r.l., il liquidatore ing. Ennio Dalbò

LA GINESTRA s.r.l.  
Via Mazzini n. 24  
44100 FERRARA  
C.F. - P.IVA 01256900382



scheda n°	soggetto proponente	località
6ANS-02	Ginestra S.r.l.	Ferrara via della Misericordia via dei Cedri
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	5ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali di Quacchio, Borgo Punta 6ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali della Struttura insediativa di Via Comacchio	
<b>Sistema</b>	Subsistema insediamenti contemporanei Subsistema mitigazione e compensazione ambientale Subsistema della città verde	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
- realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via della Misericordia; - cessione di un'area verde destinata ad attrezzature collettive in via dei Cedri.		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST</b>	<u>12.692</u> , di cui mq 4.796 ad attrezzature collettive in via dei Cedri	
<b>SF</b>	4.710	
<b>SU</b>	1.434	
<b>Alloggi max</b>	14 + 1 alloggio da cedere al Comune	
<b>RVerde min</b>		
<b>H max</b>	3 piani fuori terra	
<b>Usi</b>	3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.; 4. Residenza e assimilabili; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
<b>parcheggi di uso pubblico</b>	270	
<b>attrezzature e spazi collettivi</b>	5.325	
<b>aree di mitigazione e compensazione ambientale</b>		
<b>aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica</b>		
<b>aree per laminazione acque meteoriche</b>	970 (in area di proprietà comunale)	
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
PAESAGGIO: parte delle aree oggetto di intervento sono interessate da filari alberati esistenti; si applicano gli artt. 107.1.3.6 e 120.8 delle NTA del RUE.		
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>		
- gli edifici saranno dotati di pannelli solari e fotovoltaici, riscaldamento a pavimento, isolamenti termici, utilizzo di materiali naturali e serbatoi per recupero acqua piovana;		

*Rom*



**LA GINESTRA S.r.l.**  
Via Mazzini n. 24  
44100 FERRARA  
C.F. - P.IVA 01250000382

*[Handwritten signature]*



- dovrà essere realizzata, a cura e spese dei soggetti attuatori, idonea barriera acustica fra la linea ferroviaria e il nuovo complesso residenziale.

#### ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA

- i collegamenti stradali con via Misericordia, via Savinio e via Prisciani;
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;
- l'area per la laminazione delle acque meteoriche tra la linea ferroviaria e il nuovo complesso residenziale.

#### OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
- N° 1 alloggio di SU 80 mq	125.000	progettazione e realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore

#### EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

N° alloggi      prescrizioni

#### ATTUAZIONE

PUA

#### NOTE



*Adem*

**LA GINESTRA s.r.l.**  
Via Mazzini n. 24  
44100 FERRARA  
C.F. - P.IVA 01250980362

*[Handwritten signature]*



<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>	<p>- L'area di via Valle Rillo è potenzialmente soggetta ad allagamenti anche in assenza di rotte fluviali</p> <p>- L'area da cedere al comune in via dei Cedri è all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po</p>	<p>- Saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione con la prevista vasca di laminazione</p> <p>- La destinazione d'uso prevista è compatibile il rischio di allagamento</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, e recapito finale nel condotto Misericordia
<b>Geologia</b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	L'area di via della Misericordia sembra presentare un basso grado di instabilità cosismica, con Indice di Liquefazione Massimo di 2, che però cresce fortemente a 20 in aree limitrofe, ad occidente e settentrione. La natura relativamente pianeggiante non dovrebbe indurre accentuati dissesti gravitativi e da espansione laterale.	In sede di PUA saranno da approfondire nel dettaglio la conoscenza stratigrafica e di risposta sismica
<b>Idrogeologia</b>		
<i>Contaminazione suoli</i>	Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area di via dei Cedri 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
<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>		
<i>Patrimonio naturalistico</i>		La cessione dell'area verde in via dei Cedri contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (area di appoggio terrestre)
<b>Sistema della mobilità</b>		



LA CINESTRA S.R.L.  
Via Mazzini n. 24  
44100 FERRARA  
C.F. - P.IVA 01250900302



<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>	- Area di via della misericordia: - Sorgente di rumore: Ferrovia Ferrara-Codigoro - fascia di pertinenza acustica della ferrovia	Prevista barriera acustica a mitigazione dell'impatto acustico sul complesso residenziale.  La valutazione di clima acustico contenuta nel PUA dovrà verificare che la barriera acustica, prevista tra la ferrovia e il complesso residenziale, garantisca il rispetto dei limiti fissati dalla classificazione acustica
	- L'area di via dei Cedri è un'area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	- in sede di progettazione del parco di via dei Cedri dovrà essere redatta una stima del clima acustico, e se opportuno, si dovranno predisporre sistemi di mitigazione acustica al fine di rispettare i limiti di zona fissati dalla classificazione acustica
<b>Infrastrutture</b>		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di fognatura esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	\	
<b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>		Riutilizzo acque piovane
<b>ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)</b>		
Anche in considerazione della limitata dimensione degli interventi previsti, si propone di non sottoporre il piano attuativo ad ulteriori procedure di valutazione ambientale, in quanto le relative problematiche ambientali risultano sufficientemente definite		

*[Handwritten signature]*



**LA GINESTRA**  
Via Mazzini n. 24  
44100 FERRARA  
C.F. - P.IVA 01250300307

*[Handwritten signature]*





SCHEDA POC 6ANS02 (scala 1:5000)

perimetro proposta poc

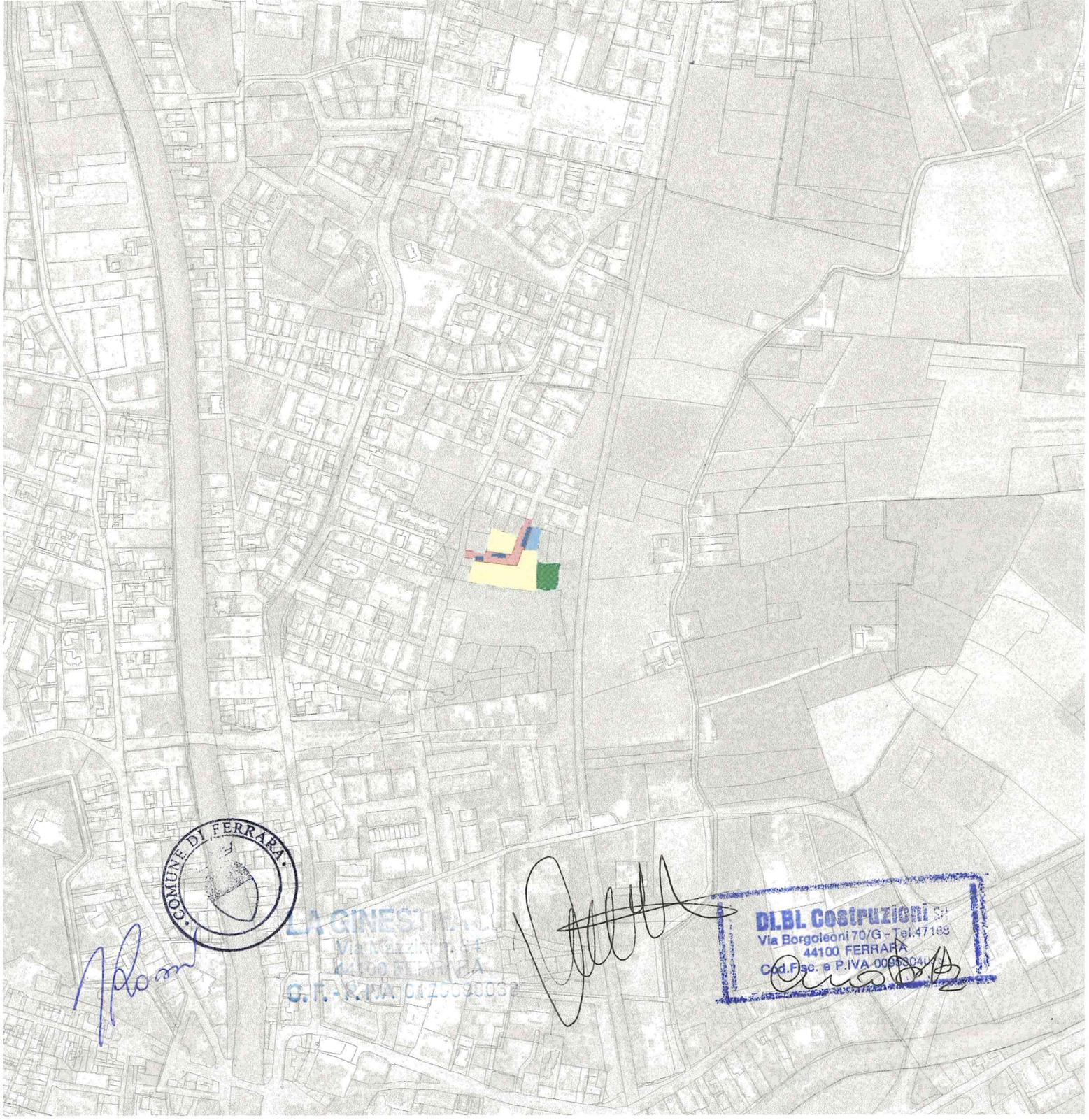
lotti

area stradale

parcheeggi pubblici

attrezzature e spazi collettivi

area verde per la laminazione delle acque meteoriche



*Adom*

LA GINESTI...  
Via Mazzini, 54  
44100 FERRARA  
G.P. - P.IVA 0120090032

*[Handwritten signature]*

**D.I.B.I. Costruzioni S.r.l.**  
Via Borgoleoni 70/G - Tel. 47169  
44100 FERRARA  
Cod. Fisc. e P.IVA 00553041003