

Dott. ALBERTO MAGNANI
NOTAIO

FERRARA - C.da della Rosa, 48 - Tel.0532.207601 - 209422

In carta libera per gli usi consentiti dalla legge

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL
COMPARTO: "ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA VIABILITA' IN VIA
CARETTI"**

L'anno duemilaquattordici, il giorno ventisette del mese di marzo, tra:

- Per la Società **B&B Serramenti S.a.s. di Cavallari Simonetta & C.** con sede in Ferrara, frazione Malborghetto di Boara in via S. Margherita n. 281, capitale sociale Euro 33.107,10, iscritta nel Registro delle Imprese di Ferrara, cod. fisc.: 00105100382, la signora **CAVALLARI SIMONETTA** nata a Ferrara il 31 luglio 1967, domiciliata per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di socio accomandatario ed amministratore, munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi dei vigenti patti sociali, proprietaria dell'area censita al NCT di Ferrara, foglio 138 mapp. 832,

- Per la Società **COOP ESTENSE Società Cooperativa** con sede a Modena in viale Virgilio 20, numero di iscrizione al Registro Imprese di Modena e cod. fisc. 00162660369 l'arch. **DONDI MIRCO** nato a Bondeno il 2 agosto 1951 e domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di vice presidente e legale rappresentante, autorizzato a quanto infra dai poteri a lui delegati con delibera del Consiglio di Amministrazione in data 25.5.2013 promittente acquirente dell'area suddetta,

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 **ROSSI ing. FULVIO** nato a Canaro il 16 novembre 1956 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale in 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 14/10/2013, è stato sottoscritto, fra la Soc. B&B Serramenti S.a.s. e il Comune, un accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. ai fini

**REGISTRATO ALL'AGENZIA
DELLE ENTRATE DI FERRARA**

Il = 2 APR. 2014

al N. 1874

serie AT

Esatti € 590,00

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 "7ANS-05 - attrezzature di servizio alla viabilità in via Caretti", costituito dai suddetti immobili;

- che il POC adottato è stato depositato dal 20/11/2013 al 19/01/2014 ai fini della formulazione delle osservazioni e trasmesso alla Provincia per la formulazione delle riserve e l'espressione dei pareri di competenza, nonché agli Enti competenti in materia ambientale per l'espressione dei relativi pareri e atti di assenso;

- che l'art. 4 del citato accordo preliminare prevede che, successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti e alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, venga sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, disciplinante l'attuazione del comparto, ai fini dell'inserimento del comparto in oggetto nel POC che verrà sottoposto al Consiglio comunale per la definitiva approvazione;

- che, infatti, l'art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i., prevede che l'amministrazione procedente possa concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale;

CONSIDERATO:

- che, sulla base delle osservazioni, delle riserve, dei pareri e degli atti di assenso pervenuti, 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 si sono svolti n° 1 incontri negoziali con i Soggetti attuatori, come risulta dai verbali redatti e approvati, allegati al presente accordo sub 1, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo e delle modifiche da apportare, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, alla Scheda di POC n° 7ANS-05 relativa al comparto d'intervento;

- che con delibera consiliare P.G. 6433 del 10/02/2014 è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;

- che l'efficacia del presente Accordo è sospensivamente condizionata e subordinata all'approvazione del POC e al suo recepimento all'interno del POC medesimo.



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

ART. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO.

1. Il presente accordo sostituisce integralmente il precedente accordo sottoscritto in data 14/10/2013 fra la Soc. B&B Serramenti S.a.s. e il Comune, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e ha ad oggetto l'attuazione del comparto "7ANS-05 - attrezzature di servizio alla viabilità in via Caretti", come da allegata Scheda di POC N° 7ANS-05 (All. n. 2), 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 prescritto che in sede di autorizzazione SUAP dovrà essere redatto un progetto dettagliato della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

3. La Scheda di POC N° 7ANS-05 (All. n. 2), 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" e il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 7ANS-05, così modificata in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, allegata al presente accordo sub 2, cui si impegnano a dare attuazione nei tempi previsti.

2. I Soggetti attuatori SI IMPEGNANO:

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

- D) a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di presentazione del progetto edilizio le aree da destinare a parcheggi pubblici, attrezzature collettive e mitigazione ambientale, così come previsto nella planimetria allegata (All. n. 3) e precisamente l'area catastalmente individuata: foglio 138 mapp. 832 parte, per un totale di superficie di mq. 7.185, 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 l'area sarà oggetto, a cura e spese dei Soggetti attuatori, 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 relativa all'intervento edilizio. 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. Il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6. Dopo la cessione al Comune, le aree verranno concesse a titolo gratuito alla Soc. Coop Estense S.Coop. a r.l., la quale assumerà l'onere della relativa gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti; la Soc. Coop Estense S.Coop. a r.l. sarà pertanto tenuta ad assicurare con massimali adeguati le aree concesse per le responsabilità civili verso terzi. Le dotazioni territoriali realizzate su dette aree accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile.

3. La Soc. Coop Estense S.Coop. a r.l., in particolare, SI IMPEGNA:

- ad attivare la successiva fase di progettazione edilizia relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti dalla allegata Scheda di POC N° 7ANS-05 (All. n. 2);
- a predisporre e presentare il progetto edilizio per la relativa approvazione entro mesi quarantadue dall'approvazione del POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;
- B) a presentare, preliminarmente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire relativa all'intervento edilizio, il progetto esecutivo di tutte le dotazioni territoriali previste nella Scheda di POC N. 7ANS_05 (All. 2), nonché di tutte quelle 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., iniziandone 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; la piantumazione delle aree a verde dovrà essere realizzata e ultimata almeno 24 mesi prima del collaudo al fine di

garantire un buon attecchimento; 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 della Soc. Coop Estense S.Coop. a r.l., di adeguare le opere alle normative eventualmente sopravvenute;

- E) ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro 50.000,00 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;

4. 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° 7ANS_05 (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. 7ANS-05 (All. 2), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale approvazione;
- per quanto di competenza, a supportare la Soc. Coop Estense S.Coop. a r.l. nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2.

2. L'approvazione della Scheda di POC n° 7ANS-05 (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 premialità, come specificato nella Scheda medesima, e fatta salva l'ipotesi di estinzione di cui al comma 11 del successivo articolo 6.

3. Il Comune di Ferrara si impegna altresì ad attivare tempestivamente e a concludere nei termini di legge le procedure per il rilascio delle autorizzazioni commerciali previste dal POC, che verranno richieste dalla Soc. Coop Estense S.Coop. a r.l. unitamente alla presentazione del progetto edilizio.

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. La Soc. Coop Estense S.Coop. a 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. Coop Estense S.Coop. a 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. Coop Estense S.Coop. a r.l., 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% 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. La Soc. Coop Estense S.Coop. a r.l., prima della presentazione dell'istanza di permesso di costruire relativa all'intervento edilizio, costituirà altresì, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 50.000,00 a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che non sia stato versato prima di allora, come previsto nella Scheda di POC n° 7ANS-05 (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. La Soc. Coop Estense S.Coop. a r.l. 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 DEI SOGGETTI ATTUATORI - PENALI - CONSEGUENZE

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

2. Salvo quanto previsto al successivo comma 4, nel caso di mancato rispetto da parte della Soc. Coop Estense S.Coop. a r.l. dei termini di presentazione del progetto edilizio, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione dei progetti, nonché di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

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

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

l'eventuale adeguamento degli strumenti urbanistici.

5. Per 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, la Soc. Coop Estense S.Coop. a 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 dell'intervento edilizio dalla mancata, inesatta o incompleta esecuzione delle dotazioni territoriali.

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 progetto edilizio;
- 2) mancato rispetto della tempistica per il collaudo e la consegna al Comune delle dotazioni territoriali da eseguirsi a cura dei Soggetti attuatori 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 interesse 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 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.

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, nonché ogni diritto al rilascio delle autorizzazioni commerciali, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente.

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

ART. 7 - SPESE

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

F.to Fulvio Rossi

" Mirco Dondi

Raccolta n. 26167

- **CAVALLARI SIMONETTA** nata a Ferrara il 31 luglio 1967, domiciliata per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di socio accomandatario ed amministratore, munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ai sensi dei vigenti patti sociali della Società **B&B Serramenti S.a.s. di Cavallari Simonetta & C.** con sede in Ferrara, frazione Malborghetto di Boara in via S. Margherita n. 281, capitale sociale Euro 33.107,10, iscritta nel Registro delle Imprese di Ferrara, cod. fisc.: 00105100382;

- **ROSSI ing. FULVIO** nato a Canaro il 16 novembre 1956 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale in Piazza Municipale 2, Ferrara, nella sua qualità di dirigente del Settore Attività interfunzionali del **COMUNE DI FERRARA**, cod. fisc. n.00297110389, autorizzato con delibera di C.C. P.G. 6433 del 10/02/2014;

Ferrara, ventisette marzo duemilaquattordici

Allegato "1" alla scrittura privata di rep. n. 45406/26167

[illegible]



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Allegato '1' all'atto
di rep. n. 45406/26164



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **POC** – Procedura negoziale

Verbale seduta del 27/03/2014 relativa al comparto POC n. 7ANS05

Il giorno 27, alle ore 16.00, presso Studio Notale Maggiani,
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 legale rappresentante della società B&B Serramenti S.a.s. Sig. Simonetta Cavallari

- per la Soc. Coop Estense S.Coop. a r.l., promittente acquirente dell'area, il legale
rappresentante dott. Mirco Dondi.

Apri la riunione l'ing. Rossi illustrando i contenuti dell'accordo. I rappresentanti della
proprietà e della promittente acquirente chiedono alcuni chiarimenti, che vengono forniti.

Si passa quindi alla sottoscrizione dell'accordo, che verrà registrato e trascritto a cura e
spese di Soc. Coop. Estense S. Coop. a r.l.

Alle ore 16.20 l'incontro si conclude.

Coop Estense s.c.
Viale Virgilio, 20 - 41123 MODENA
Albo Soc. Coop. N. A100373
C.F. e P.IVA 00162660369



Allegato "2" all'atto
di rep. n. 45406/26164

scheda n°	soggetto proponente	località
7ANS-05	B&B Serramenti S.a.s. di Cavallari Simonetta & C	Ferrara via Caretti
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	7ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Malborghetto di Boara, Pontegradella, Focomorto, Boara	
Sistema	Subsistema mitigazione e compensazione ambientale	
OBIETTIVI POC		
- Realizzazione di attrezzature al servizio della viabilità; - realizzazione di area boscata di mitigazione ambientale.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	16.880	
SF [mq]	7.360	
SU [mq]	725	
H' max [n° piani]	2 piani fuori terra	
Usi	3a. Artigianato di servizio limitato alle attività di manutenzione automezzi; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6c. Distribuzione di carburanti 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	300	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	800	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	8.273 (di cui privata 2.390)	
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		
VINCOLI E LIMITAZIONI		
PAESAGGIO: l'area è compresa nella zona tampone del sito Unesco; si applica l'art. 107.2.2 delle NTA del RUE. IDRAULICI: le aree oggetto d'intervento sono comprese in area a rischio allagamento e sono interessate da un canale di bonifica; si applicano rispettivamente gli artt. 118.4 e 118.8 delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- i parcheggi di uso pubblico verranno concessi in gestione ai soggetti attuatori ai sensi dell'art. 87 delle NTA del RUE.		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune; - l'area di mitigazione e compensazione ambientale privata.		

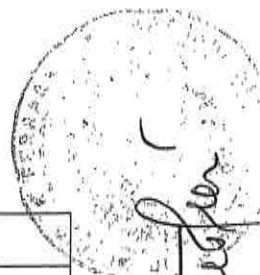
Autore

ma

Alm

Pla

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
Contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale	50.000,00	versamento contributo entro <u>dicilotto</u> mesi dall'avvenuta approvazione del POC
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
Autorizzazione SUAP		
NOTE		



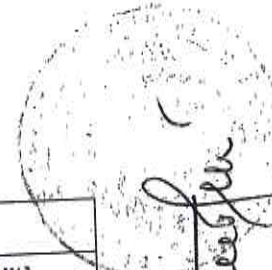
Carabinieri

M...

[Signature]

ASPETTI AMBIENTALI

	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
Rischio allagamento	Il comparto si trova all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po	- qualsiasi intervento di modificazione plano-altimetrica del suolo, dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio; - non sono consentiti piani interrati o seminterrati. - sono da prevedere congrui sistemi di drenaggio
Scolo acque superficiali		Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica <u>In sede di autorizzazione SUAP dovrà essere redatto un progetto dettagliato della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche</u>
Geologia		
Rischio geotecnico e sismico	- L'area mostra una certa variabilità laterale delle proprietà geotecniche, con i terreni più compressivi maggiormente sviluppati nella porzione sud-orientale. - È presente la possibilità di costipamenti differenziali, e di fenomeni di instabilità della sponda del canale di scolo al bordo settentrionale, molto acclive. - L'area presenta una certa potenziale instabilità cosismica, con un indice massimo di liquefazione di 2, che aumenta però ad almeno 5 nel corpo di riempimento di paleoalveo, all'angolo nord-occidentale e sotto il Centro Commerciale	Nella fase di progettazione del distributore si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti differenziali
Idrogeologia		
Contaminazione suoli		
Tutela storica, culturale, paesaggio		
Patrimonio naturalistico	Il comparto si trova all'interno di un'area di appoggio della rete ecologica comunale	Le due aree di mitigazione e compensazione ambientale contribuiscono alla realizzazione della rete ecologica comunale
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico	Il comparto si trova all'interno delle fasce di pertinenza acustica di via Caretti e di via Copparo	- L'area di mitigazione e compensazione ambientale da realizzare a bosco e da cedere al Comune avrà funzione anche di mitigazione del rumore derivante da via Caretti



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

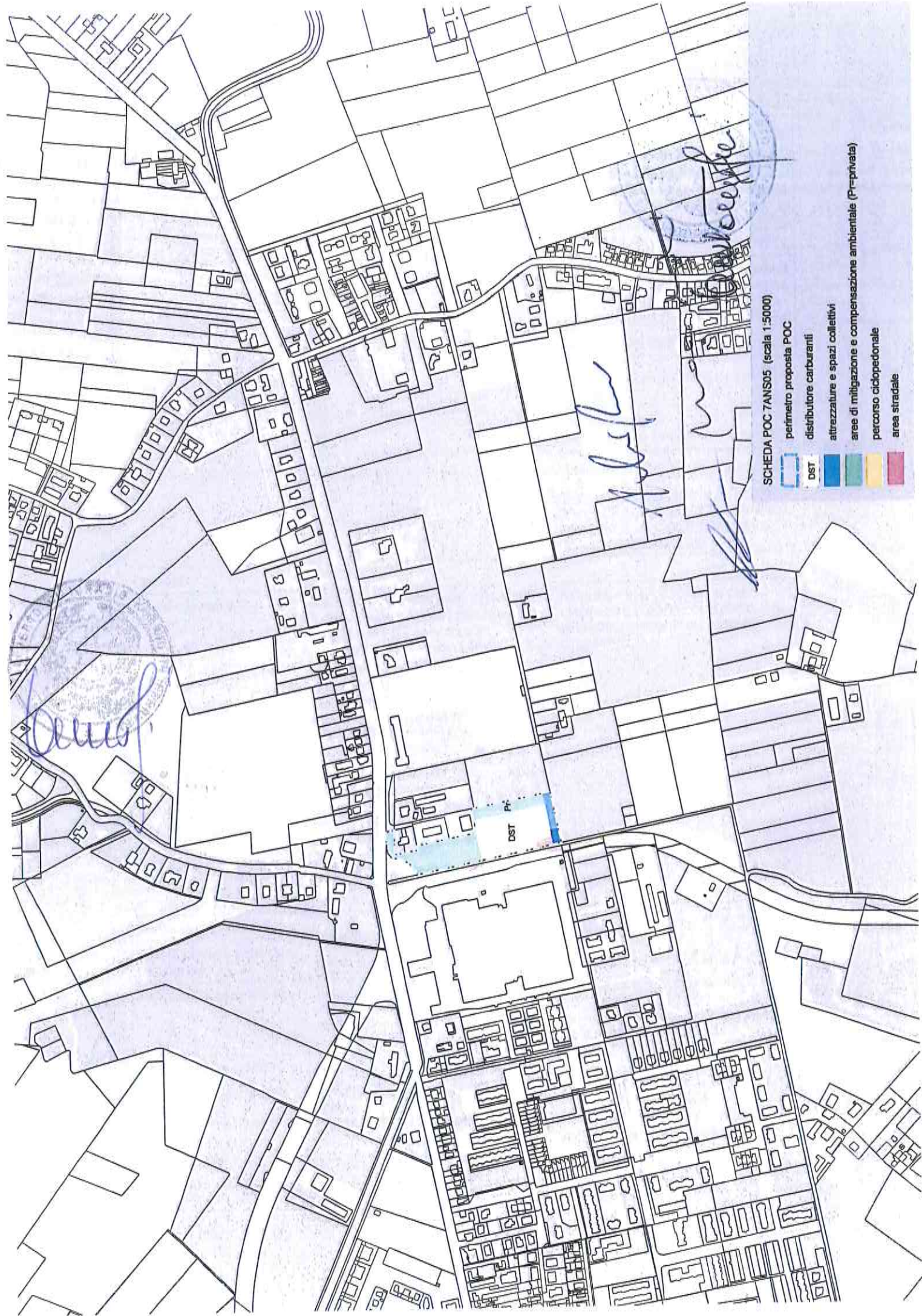
- Il parcheggio Schiaccianoci, area particolarmente protetta dal punto di vista acustico si trova ad una distanza superiore ai 150 metri dal comparto	
Infrastrutture	
Fognatura acque nere	Allacciamento alla rete esistente
Vincoli infrastrutturali	
Energia/ sostenibilità ambientale	
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)	
Il comparto non si attua tramite POC	



ves de - burocrati

Pa

[Signature]



Allegato "9" all'atto
di rep. n. 45405/2567



COMPARTO POC 7ANS-05 (scala 1:2000)

Aree da cedere al comune

LA PRESENTE COPIA, COMPOSTA DI CINQUE FOGLI E' CONFORME

ALL'ORIGINALE FIRMATO A NORMA DI LEGGE E SI RILASCIA

IN CARTA LIBERA PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE

FERRARA, LI' - 2 APR. 2014

Alberto

