

Dott. ANDREA ZECCHI
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: "NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN AGUSCELLO, VIA
DE SICA"**

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

- la Società **ARDEA S.r.l.**, con sede a Ferrara in via Darsena
67, numero di iscrizione al Registro Imprese di Ferrara e
cod. fisc. 01661430387, in persona dell'Amministratore Unico

e legale rappresentante in carica, munito di tutti i poteri
per l'ordinaria e la straordinaria amministrazione Signor

ORPELLI ALVARO nato a Ferrara il di 8 agosto 1953 e
domiciliato per la carica presso la sede sociale,
proprietaria dell'area censita al NCT di Ferrara al foglio
197 con i mappali:

547 di Ha. 00.59.19 R.D. Euro 143,22, R.A. Euro 61,14;

548 di Ha. 00.29.59, R.D. Euro 71,60, R.A. Euro 30,56;

Confini: strade per due lati e mapp. 416 - 69 - 252 - 200 - B
d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "Soggetto
attuatore", da una parte;

- il **COMUNE DI FERRARA**, cod. fisc. n. 00297110389, in persona
del dirigente del Settore Attività interfunzionali - Servizio
Ufficio di Piano **BARILLARI ing. ANTONIO** nato a Bologna il 24
aprile 1958 e domiciliato per la carica presso la residenza
municipale in Ferrara, Piazza Municipale n. 2, autorizzato
alla firma del presente atto con delibera di C.C. P.G. 6433

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

Il 11/4/2014
al N. 1823
serie 15
Esatti € 355,00

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 il Soggetto attuatore 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 "8ANS_02 - Nuovo insediamento residenziale in Aguscello, via de Sica", 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 è svolto n° 1 incontro negoziale con il Soggetto attuatore, come risulta dal verbale redatto e approvato, allegato al presente accordo sotto la lettera "A", 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° 8ANS_02 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 08/07/2013 fra il

Soggetto attuatore e il Comune, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e ha ad oggetto l'attuazione del comparto "8ANS_02 - Nuovo insediamento residenziale in Aguscello, via de Sica", come da allegata Scheda di POC N° 8ANS_02 (Allegato "B"), 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 corretta la modalità di attuazione degli edifici che, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 15/2013, avverrà con permesso di costruire anziché con DIA.

3. La Scheda di POC N° 8ANS-02 (Allegato "B"), così modificata, è destinata a far parte integrante del 1° POC del Comune di Ferrara.

ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto attuatore, così come individuato nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve le previsioni e prescrizioni del POC relative agli immobili oggetto del presente accordo e, in particolare, gli "obiettivi" e il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 8ANS-02, così modificata in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, allegata al presente accordo sotto la lettera "B", cui si impegna a dare attuazione nei tempi previsti.

2. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA:

- ad attivare la successiva fase di progettazione edilizia relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti dalla allegata Scheda di POC N° 8ANS-02 (Allegato "B");

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

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

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

e inoltre:

- A) a presentare, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC, il progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda di POC N. 8ANS-02 (Allegato "B") - 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 diciotto 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;

- B) a presentare, preliminarmente alla presentazione delle istanze di permesso di costruire relative all'intervento edilizio, il progetto esecutivo di tutte le dotazioni territoriali previste nella Scheda di POC N. 8ANS_02 (Allegato "B"), 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 pubblico 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 dei permessi di costruire relativi all'intervento edilizio; eventuali proroghe al termine di ultimazione delle dotazioni territoriali potranno essere concesse dal Comune previa richiesta anteriormente alla scadenza, con obbligo, a carico del Soggetto attuatore, di adeguare le opere alle normative eventualmente sopravvenute;

- D) a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di presentazione del progetto edilizio l'area da destinare a parcheggio pubblico ed attrezzature collettive, così come previsto nella planimetria allegata (Allegato "C") e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: foglio 197 mapp. 547 parte di superficie mq. 5.332, 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 del Soggetto attuatore, di frazionamento catastale che dovrà essere sottoposto all'approvazione del Comune. Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune delle aree suddette è condizione necessaria per la presentazione delle

istanze di permesso di costruire relative all'intervento edilizio. Il Soggetto attuatore da atto che, qualora venisse rilevata, nelle aree suddette, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si applica l'art. 83 delle NTA del RUE vigente, che qui si intende integralmente riportato e che il Soggetto attuatore si impegna ad attuare senza eccezione alcuna. Il ritardo rispetto ai termini sopra indicati, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6. Dopo la cessione al Comune, le aree verranno concesse a titolo gratuito e per il tempo necessario alla realizzazione delle dotazioni territoriali al Soggetto attuatore, il quale assumerà l'onere della relativa gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti; il Soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati le aree concesse per le responsabilità civili verso terzi; la concessione in detenzione cesserà al momento della presa in carico delle opere da parte dal Comune, ai sensi dell'art. 16 del vigente RUE. 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.

e infine:

- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali previste al successivo art. 6 del presente Accordo.

ART. 3 - IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alla allegata Scheda di POC n° 8ANS-02 (Allegato "B") 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. 8ANS-02 (Allegato "B"), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale approvazione;

- per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore nella definizione progettuale di cui al precedente art. 2.

2. L'approvazione della Scheda di POC n° 8ANS-02 (Allegato "B") 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.

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) e

alle dotazioni territoriali di cui al precedente art. 2 lett. B), si applicano le procedure previste dagli artt. 10 e segg. del RUE vigente.

2. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere di cui al comma precedente in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici e amministrativi che verranno allegati ai relativi permessi di costruire. Pertanto, ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. 15/2013 e s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, il Soggetto attuatore si impegna a non apportare alcuna variante ai progetti esecutivi approvati senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

3. Il Soggetto attuatore si impegna a garantire le condizioni di sicurezza della circolazione.

4. Qualora ne abbia necessità, il Comune potrà procedere, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo, alla presa in consegna anticipata di tutte o parte delle opere, ai sensi dell'art. 230 D.P.R. 207/2010.

ART. 5 - GARANZIE

1. Il Soggetto attuatore, prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali di cui al precedente art. 2 lett. B) costituirà a favore del Comune e a garanzia della perfetta esecuzione di tali opere una fideiussione bancaria o assicurativa per un importo pari al

70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto esecutivo, che dovrà essere articolato per categorie di opere e comprendere le opere necessarie per gli allacciamenti dei singoli lotti alle reti infrastrutturali.

2. Il Soggetto attuatore, prima della presentazione delle istanze di permesso di costruire relative all'intervento edilizio, costituirà altresì, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 50.000,00 (cinquantamila/00) a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, come previsto nella Scheda di POC n° 8ANS-02 (Allegato "B").

3. Le suddette fideiussioni dovranno prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme dovrà essere effettuato a prima richiesta e con esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile. In ogni caso, le fideiussioni dovranno espressamente contenere il divieto di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dal presente accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.

4. Le fideiussioni di cui sopra dovranno inoltre prevedere che il Comune sarà altresì autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere le fideiussioni medesime,

fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del successivo art. 6.

5. Le fideiussioni di cui ai commi precedenti potranno essere, previo collaudo delle opere eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotte proporzionalmente e in relazione al progressivo adempimento agli obblighi, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere residue valutate in base al valore della moneta eventualmente mutato secondo gli indici ufficiali e all'importo corrispondente agli adempimenti residui. Il Soggetto attuatore si obbliga a integrare, su semplice richiesta del Comune, il valore delle fideiussioni rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte delle fideiussioni a seguito di inadempienza.

6. Le fideiussioni relative alle opere pubbliche saranno restituite a seguito del positivo finale collaudo delle medesime.

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

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

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

3. Analogamente il Comune si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, dei Soggetti attuatori determini l'inattuabilità e/o l'inseguibilità 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 delle dotazioni territoriali e dei tempi di realizzazione stabiliti nel precedente art. 2, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo ed avrà il diritto di ottenere dal fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito, nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse. Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, il Soggetto attuatore si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a semplice richiesta del Comune, ferme restando, in ogni caso, le conseguenze che potranno derivare nei confronti dell'intervento edilizio dalla mancata, inesatta o incompleta esecuzione delle dotazioni territoriali e delle opere pubbliche di interesse generale.

6. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, il Soggetto attuatore sarà in ogni caso assoggettato al pagamento delle seguenti somme a titolo di penale, come

sotto articolate e con particolare riferimento agli inadempimenti di seguito specificati:

1) mancato rispetto della tempistica prevista per la presentazione del progetto edilizio;

2) mancato rispetto della tempistica per la presentazione del/dei progetto/i esecutivo per le opere pubbliche da eseguirsi a cura del Soggetto attuatore 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 e/o delle dotazioni territoriali da eseguirsi a cura del Soggetto attuatore secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. A e B;

4) mancata/ritardata cessione delle aree di cui al precedente art. 2 lett. D.

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 al Soggetto attuatore e debitamente comprovate.

8. L'applicazione delle penali di cui al presente articolo e

la richiesta di escussione della fideiussione saranno precedute da diffida ad adempiere entro un termine congruo di tempo.

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

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

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

12. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente

accordo non siano state - in tutto o in parte - portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) del Soggetto attuatore, il Soggetto attuatore resterà in ogni caso direttamente responsabile e vincolato.

ART. 7 - SPESE

Le spese tutte del presente atto e sue 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 Antonio Barillari

" Alvaro Orpelli

Repertorio n. 25698

Raccolta n. 12761

Certifico io sottoscritto dr. Andrea Zecchi, Notaio con
residenza in Ferrara, iscritto nel ruolo del Distretto

Notarile di detta città, che i signori:

- **ORPELLI ALVARO** nato a Ferrara il di 8 agosto 1953,
domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua
qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante
munito di tutti i poteri per l'ordinaria e la straordinaria
amministrazione della Società **ARDEA S.r.l.**, con sede a
Ferrara in via Darsena 67, numero di iscrizione al Registro
Imprese di Ferrara e cod. fisc. 01661430387;

- **BARILLARI ing. ANTONIO** nato a Bologna il 24 aprile 1958 e
domiciliato per la carica presso la residenza municipale in
Ferrara, Piazza Municipale n. 2, nella sua qualità di
dirigente del Settore Attività interfunzionali - Servizio
Ufficio di Piano del **COMUNE DI FERRARA**, cod. fisc. n.
00297110389, autorizzato con delibera di C.C. P.G. 6433 del
10/02/2014;

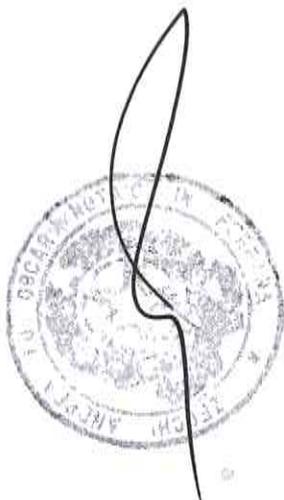
della cui identità personale, io Notaio sono certo, previa
mia lettura, hanno firmato l'atto che precede, in calce, a
margine degli altri fogli e negli allegati, alla mia presenza

nel mio studio in Contrada della Rosa n. 48 alle ore dieci e
minuti dieci.

Ferrara, trentuno marzo duemilaquattordici

F.to Andrea Zecchi Notaio (L.S.)

Allegato "A" alla scrittura privata di rep. n. 25698/12761





COMUNE DI FERRARA

Allegato "A" all'atto
di rep. n. 25698/12461



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: POC – Procedura negoziale

Verbale seduta del 31/03/2013 relativa al comparto POC n. 8ANS02

Il giorno 31/03/2013, alle ore 9.20, presso la sede municipale, in seguito alla convocazione effettuata telefonicamente dal Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara, è stato convocato l'incontro di negoziazione ai fini dell'accordo definitivo relativo all'inserimento del comparto in oggetto nel 1° POC in via di approvazione.

Sono presenti:

– per il Comune di Ferrara,

l'ing. Antonio Barillari

– per la proprietà

il legale rappresentante della società Ardea S.r.l. Sig. Alvaro Orpelli.

Apres la riunione l'ing. Barillari illustrando i contenuti dell'accordo. Il rappresentante della proprietà chiede alcuni chiarimenti, che vengono forniti.

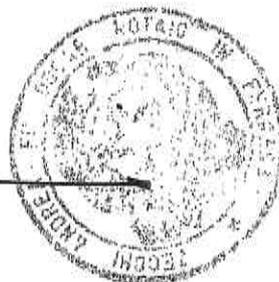
Si passa quindi alla sottoscrizione dell'accordo, che verrà registrato e trascritto a cura e spese di Ardea S.r.l.

Alle ore 9.30 l'incontro si conclude.

Barillari

Alvaro Orpelli

Ardea S.r.l.



"B"
 25698/12461

scheda n°	soggetto proponente	località
8ANS-02	Ardea S.r.l.	Aguscello via De Sica
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	8ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura Insediativa di Aguscello	
Sistema	Subsistema insediamenti della prima corona Subsistema attrezzature e spazi collettivi	
OBIETTIVI POC		
<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di nuovo insediamento residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Vittorio de Sica; - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico a supporto del cimitero di Aguscello. 		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	8.949	
SF [mq]	3.604	
SU [mq]	600	
Alloggi max [n°]	6	
RVerde min [%]		
H max [piani]	3 piani fuori terra	
Usi	3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.; 4. Residenza e assimilabili; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	826	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	4.445	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]		
VINCOLI E LIMITAZIONI		
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; INFRASTRUTTURE: le aree per attrezzature collettive e parcheggio pubblico sono comprese all'interno della fascia di rispetto cimiteriale; si applica l'art. 119.4 delle NTA del RUE.		
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
- prestazioni bioclimatiche superiori ai minimi regolamentari, con classificazione energetica degli alloggi in classe A.		



Antonio Barilari

Olivero D'Agli

Anna Zucchi

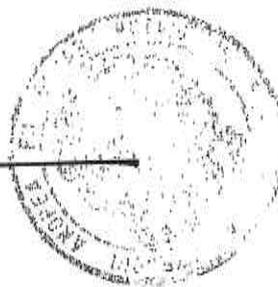


ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
realizzazione marciapiede su via de Sica e parcheggio pubblico su via Ricciarelli	50.000,00	realizzazione opere a carico del Soggetto attuatore
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
<u>permesso di costruire</u>		
NOTE		

Antonio Scuderi

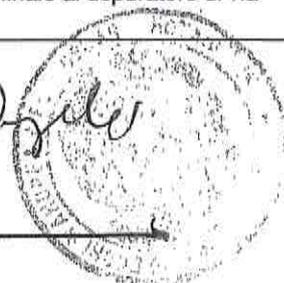
Domenico

Giuseppe



ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>	- L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti, essendo posta al bordo di una conca topografica chiusa composta di terreni impermeabili	- in fase attuativa si dovranno prevedere congrui sistemi di drenaggio idraulico.
<i>Scolo acque superficiali</i>		Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- Le proprietà geotecniche del sottosuolo presentano una certa anisotropia e sono abbastanza scadenti, soprattutto fra i 4 ed i 14 m di profondità. - L'area è soggetta ad un moderato grado di instabilità cosismica, con un indice di liquefazione massimo di 2. La natura relativamente pianeggiante dell'area non dovrebbe indurre movimenti gravitativi e di espansione laterale particolarmente gravi.	Nella fase di progettazione degli edifici si dovrà porre particolare attenzione al rischio di cedimenti
Idrogeologia		
Contaminazione suoli		
Tutela storica, culturale, paesaggio	- All'interno del comparto sono presenti filari alberati - il comparto è interessato dal percorso di rilievo paesaggistico costituito da via Ricciarelli	- la manutenzione dei filari alberati dovrà essere effettuata mediante attrezzature e metodiche idonee a preservare la qualità visiva, la crescita, la funzione di preservazione delle fauna che vi è ospitata, a tutela della biodiversità. - il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da un adeguato studio per verificare l'impatto della trasformazione rispetto ai punti di viste dal percorso panoramico
Patrimonio naturalistico		
Sistema della mobilità		Realizzazione di parcheggio pubblico a supporto del cimitero e del complesso parrocchiale di Aguscello
Rumore/inquinamento atmosferico	Il comparto è adiacente al cimitero, area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	In fase di attuazione sarà necessario verificare che i limiti massimi previsti vengano rispettati in particolare per la presenza del cimitero, prevedendo se necessario sistemi di abbattimento del rumore
Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Previsto allacciamento alla rete di fognatura mista di via Ricciarelli e recapito finale al depuratore di via Boccale

Antonio Battellari, Olivero Ogilvi
 Gian Zucchi

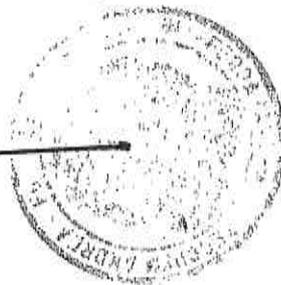


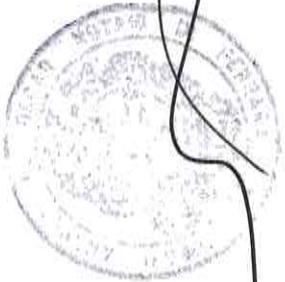
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	Le aree per attrezzature collettive e il parcheggio pubblico sono comprese all'interno della fascia di rispetto cimiteriale	si applica art.119.4 del RUE
<i>Energia/ sostenibilità ambientale</i>	Previsti edifici in classe energetica A	
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Il comparto non si attua tramite PUA		

Antonio Scatena

Olivero Orzelli

Amunzulu

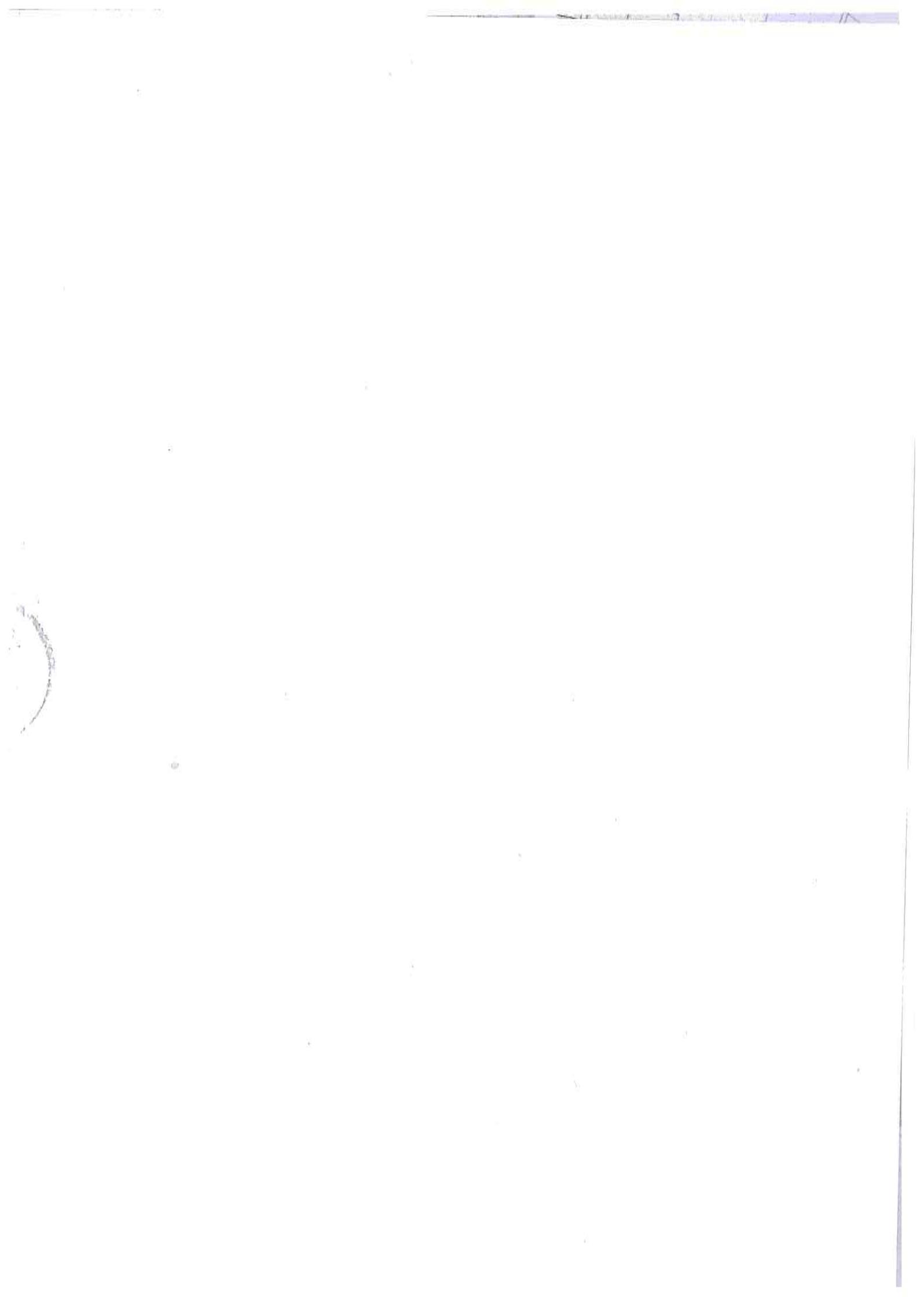


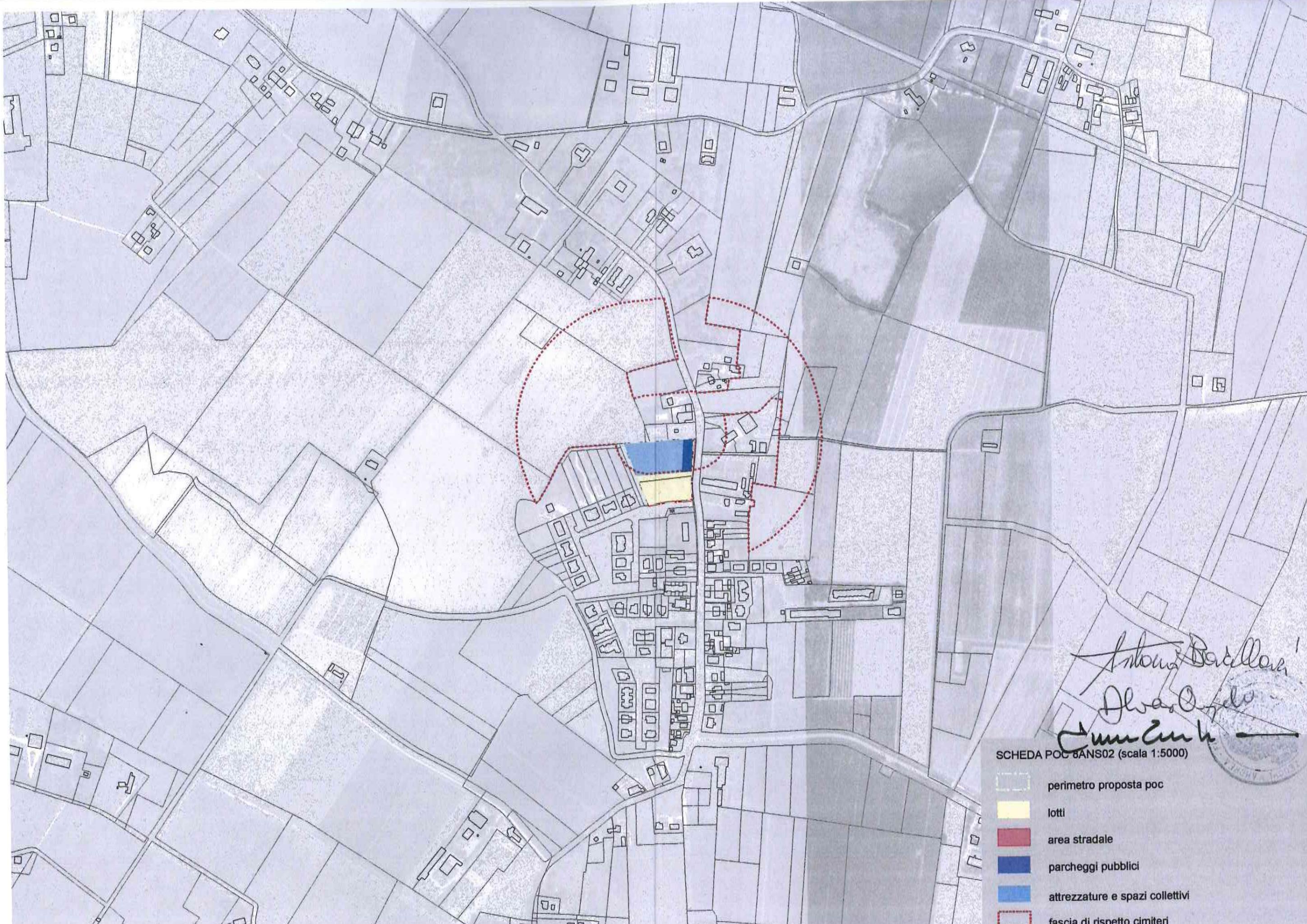


Handwritten signature or scribble written over the stamp on the left side of the page.



A long, thin, diagonal line drawn across the page, extending from the bottom left towards the top right.

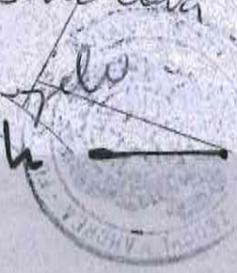




Antonio Barillari
Alvaro Ordoñez
Cun Cun

SCHEDA POC 8ANS02 (scala 1:5000)

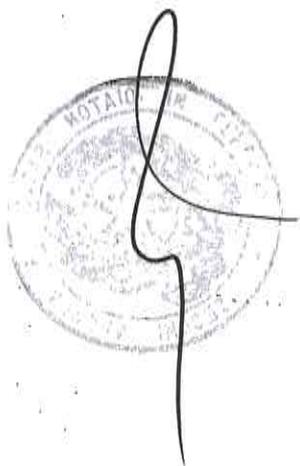
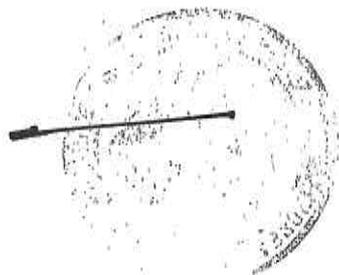
-  perimetro proposta poc
-  lotti
-  area stradale
-  parcheggi pubblici
-  attrezzature e spazi collettivi
-  fascia di rispetto cimiteri



Antonio Barillas

Shao Qye

Annunzio



LA PRESENTE COPIA, COMPOSTA DI NOVE FOGLI E' CONFORME

ALL'ORIGINALE FIRMATO A NORMA DI LEGGE E SI RILASCIA

IN CARTA LIBERA PER GLI USI CONSENTITI DALLA LEGGE

FERRARA, LI'

1 APR 2014

Anna Zucchi

