

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

L'anno 2013, il giorno 08 del mese di luglio, tra:

- la Soc. Sara Costruzioni S.r.l., cod. fisc. 02791851203, avente sede a Bologna in via Ferrarese 3, in persona del legale rappresentante in carica geom. Nino Bruni, proprietaria degli immobili censiti al NCT di Ferrara foglio 109 mapp. 826 e foglio 111 mapp. 1028 parte, 1029, 1030, 1031, 1032 e promittente acquirente degli immobili censiti al NCEU di Ferrara **foglio 95 mapp. 102 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e mapp. 103,**

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 ING. FULVIO ROSI nato a CANARO (RO) il 16/11/56 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di G.C. n. 57 PG.10321/13 del 5/02/2013 dall'altra;

**PREMESSO:**

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- che l'art. 18 della citata L.R. 20/2000, come modificato dalla L.R. 6/09, prevede che gli enti locali possano concludere accordi con soggetti privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica;
- che l'art. 30 della medesima L.R. 20/2000, prevede che il Comune, a conclusione delle procedure pubbliche di selezione delle proposte di intervento da inserire nel POC stipuli, ai sensi del suddetto art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi;

**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 24/11/2010 è stato pubblicato l'avviso pubblico per la presentazione delle proposte di interventi da inserire nel primo POC;
- che a seguito di quanto sopra, sono pervenute n. 162 proposte;
- che **la Soc. Echò S.r.l. e la Sig. Leila Osti** hanno presentato, entro i termini previsti dall'avviso pubblico, la proposta registrata a prot. spec. n. 22;
- **che, con atto notaio Bignozzi in data 27/12/2011 la Soc. Sara Costruzioni S.r.l. ha incorporato la Soc. Echò S.r.l., assumendo pertanto la proprietà delle aree oggetto del presente accordo;**
- che con delibera della Giunta Comunale PG 34333 del 05/06/2012 sono state approvate le graduatorie di priorità delle proposte pervenute e sono state attivate le procedure negoziali volte a definire la partecipazione al POC delle proposte ammissibili;

**CONSIDERATO:**

- che l'intervento proposto dal soggetto attuatore è risultato meritevole di inserimento nel POC in quanto presenta le seguenti caratteristiche qualitative previste nell'avviso pubblico di cui in premessa:



- elementi di innovazione tecnologica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di eco sostenibilità oltre i minimi regolamentari, **con l'adozione di soluzioni tecniche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia, la riduzione delle emissioni in atmosfera e la predisposizione degli edifici allo sfruttamento dell'energia solare a mezzo di pannelli solari termici e fotovoltaici e con l'adozione di generatori di calore ad altissimo rendimento e pompe di calore;**
- soluzione delle criticità ambientali, **con la realizzazione di un'area verde di mitigazione e compensazione ambientale fra l'insediamento residenziale esistente e la viabilità di scorrimento;**
- riqualificazione del contesto urbano e paesaggistico, **con la riqualificazione di una corte storica e la realizzazione di un percorso ciclopedonale fra la via Copparo e il vallo delle Mura cittadine;**
- particolari elementi di significatività degli interventi, **in relazione all'estensione degli interventi di attuazione della "città verde" ed alla loro collocazione in adiacenza alle Mura cittadine;**

**RICORDATO** inoltre:

- che si sono svolti n° 2 incontri negoziali con la proprietà, come risulta dai verbali redatti e approvati (allegati al presente accordo sub 1), per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo e della Scheda di POC relativa al comparto d'intervento (All. 2), in cui vengono definiti la delimitazione del comparto, gli usi ammissibili, le quantità, le prestazioni e prescrizioni, coerentemente con le previsioni del PSC vigente;
- che con delibera della Giunta Comunale PG 10321/13 del 5/2/13 è stato approvato il presente accordo ed autorizzata la sua sottoscrizione;
- che il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'adozione del POC ed al suo recepimento all'interno del POC medesimo.

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

**ART. 1 – OGGETTO DELL'ACCORDO.**

1. Il presente accordo ha ad oggetto l'attuazione del comparto **"Nuovo insediamento residenziale via Copparo"**, come da allegata Scheda di POC N° **5ANS\_03 (All. n. 2)**, la quale definisce il relativo schema urbanistico e parametri urbanistici.
2. Detta Scheda 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 gli "obiettivi" ed il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° **5ANS\_03 (All. n. 2)**, cui si impegna a dare attuazione.
2. Il Soggetto attuatore **SI IMPEGNA:**
  - ad attivare la successiva fase di progettazione urbanistica (PUA) relativa alla concreta attuazione degli interventi/progetti di cui al presente accordo, in conformità ai contenuti urbanistici, progettuali e prestazionali previsti dalla allegata Scheda di POC N° **5ANS\_03 (All. n. 2)**.
  - conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare l'accordo definitivo di cui al successivo art. 4 e la convenzione di PUA che definiranno e specificheranno 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 trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo.

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

- a stipulare l'accordo definitivo di cui al successivo art. 4, con la prestazione delle connesse garanzie, entro giorni 30 dalla richiesta del Comune, condizionatamente all'inserimento del comparto oggetto del presente accordo nel POC da approvare;
- a predisporre e presentare il/i 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; è facoltà del Soggetto attuatore presentare il progetto di PUA anche a POC adottato, fermo restando che la sua approvazione è subordinata all'approvazione del POC stesso ed al recepimento delle eventuali modifiche al POC medesimo apportate a seguito di osservazioni pervenute;
- a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;

ed inoltre:

- **A)** a presentare, entro mesi **dodici** dall'avvenuta approvazione del POC, il progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella Scheda di POC N. **5ANS\_03** (All. 2) - in coerenza con le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi. - 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, mediante appalto da effettuarsi secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi., iniziandone i lavori entro mesi **otto** dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi **ventiquattro** dall'inizio lavori;

- **C)** 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:

- **le aree da destinare ad attrezzature e spazi collettivi, a mitigazione e compensazione ambientale ed alla laminazione delle acque meteoriche previste fra la via Carli ed il canale Gramicia**, così come previsto nella Scheda allegata n° **5ANS\_03** (All. n. 2) e precisamente l'area/le aree catastalmente individuate: Fog. 109 Mapp. 1028 parte di superficie di mq. 25.096;

- **l'edificio sito in Cassana, via della Spagnara 5, comprensivo di n. 6 alloggi e relative autorimesse pertinenziali, e precisamente l'immobile catastalmente individuato: foglio 95 mapp. 102 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e mapp. 103;**

**Il soggetto attuatore garantisce sin da ora che tutti gli immobili da cedere siano liberi da ipoteche, pesi, vincoli, diritti reali altrui, affitti e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune, ad eccezione delle locazioni che interessano gli alloggi censiti al foglio 95 mapp. 102 subb. 8 e 12 e relative pertinenze. Il soggetto attuatore garantisce altresì sin da ora la conformità alle norme vigenti degli impianti dell'edificio di via della Spagnara 5.**

Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune **degli immobili di cui al precedente punto C** è condizione necessaria per la stipula della convenzione di PUA.

e infine:

- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le sanzioni previste al successivo art. 5 del presente Accordo.

### ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alla allegata Scheda di POC N° **5ANS\_03** (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. 5ANS\_03 (All. 2), nonché la proposta di POC al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione;
  - per quanto di competenza, a supportare il Soggetto attuatore 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° 5ANS\_03 (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 9 del successivo articolo 5.

#### **ART. 4 – ACCORDO DEFINITIVO**

1. Successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti ed alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, verrà sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, disciplinante l'attuazione del comparto, il quale prevederà l'inserimento del comparto oggetto del presente accordo nel POC che verrà sottoposto al Consiglio comunale per la definitiva approvazione.
2. L'accordo ex art. 11 di cui al comma precedente sarà assistito da fideiussione bancaria o assicurativa a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale di cui al precedente art. 2 lett. A, come definito nella Scheda di POC n° 5ANS\_03 (All. 2).
3. Il Comune sarà autorizzato, a fronte di mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione suddetta, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del successivo art. 5.
4. 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.
5. Le fideiussioni relative alle opere pubbliche saranno restituite a seguito del positivo finale collaudo delle medesime.

#### **ART. 5 - INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE – SANZIONI - CONSEGUENZE**

1. Salvo quanto previsto al successivo comma 3, qualora il Soggetto attuatore non partecipi alle fasi successive di concertazione e in particolare nel caso di mancato rispetto dei termini di presentazione del PUA e dei progetti esecutivi delle opere pubbliche, nonché nel caso di mancata sottoscrizione nei termini dell'accordo definitivo di cui all'articolo precedente o della convenzione di PUA, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione dei piani attuativi e dei progetti, nonché di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.
2. Analogamente il Comune si comporterà ove il recesso della quota, ancorché minoritaria, dei Soggetti attuatori determini l'inattuabilità e/o l'ineseguitabilità dei contenuti del presente accordo, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3.
3. 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.

4. Per la violazione degli obblighi previsti nel presente Accordo, che sarà contestata con diffida (ove verrà altresì assegnato un termine congruo per adempiere), 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/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;

4) mancata/ritardata cessione **degli immobili** di cui al precedente art. 2 lett. C;

5. 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.

7. Decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite nel presente accordo (o come meglio prescritte e dettagliate nelle schede di riferimento), a fronte della perdurante inerzia del Soggetto attuatore, valutata la natura della violazione effettuata, si determinerà la risoluzione dell'accordo per inadempimento, con la escussione delle garanzie fideiussorie prestate dal Soggetto attuatore e ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

8. 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.

9. 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.

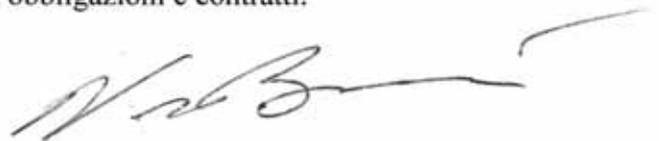
10. Qualora il contenuto e tutte le clausole del presente accordo non siano state – in tutto o in parte – portate a conoscenza degli aventi causa (futuri acquirenti) del Soggetto attuatore, il Soggetto attuatore resterà in ogni caso direttamente responsabile e vincolato.

#### **ART. 6 - 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. 7 - RICHIAMI NORMATIVI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni; 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. 8 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale.

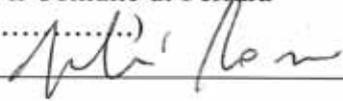
\*\*\*\*\*

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli uno per facciate 5 e parte della 6 che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

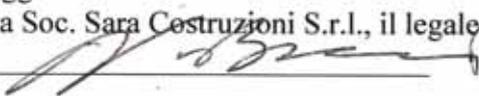
Per il Comune di Ferrara

(.....)

  
\_\_\_\_\_

Il Soggetto attuatore

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

  
\_\_\_\_\_



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: Proposte POC – Procedure negoziali presso il Comune di Ferrara – Saletta  
Siani in data 29/08/2012

PROPOSTE N. 21 e 22

SOGGETTI PROPONENTI ECHO - SARA CoFe - OSA

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE FERRARA	BARILLARI ANTONIO	responsabile procedimento	
	MINGHINI PAOLO	tecnico	
	NILLO BRILLI	PARCA SA	
COMUNE DI FERRARA	TUMIATI DAVIDE	Dirigente	
COMUNE DI FERRARA	FULVIO ROSSI	DIRIGENTE	
COMUNE DI FERRARA	ANTONELLA PAGGIANI	ESPERTO	Foggioni



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **29/08/2012** relativa alla proposte POC nn. **21 e 22**

Il giorno 29/08/2012, alle ore 16.30, presso la Sede Municipale di Ferrara, in seguito alla convocazione effettuata telefonicamente dal Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara, è convocato il primo incontro di negoziazione per la formazione del 1° POC.

Sono presenti:

– per il Comune di Ferrara,

ing. F. Rotti  
arch. D. Tummia  
prof. A. Fappiani  
ing. A. Scattolani

– per i proponenti

Geom. N. Brusini  
Geom. P. Minghetti

*[Handwritten signatures in blue ink, including names like Rotti, Tummia, Fappiani, Scattolani, Brusini, Minghetti, and others.]*

Verbalizza l'arch. Andrea Chierigatti





nell'area ~~o~~ di via Cozzati compresa nel  
parco Schiaccianeri in cui l'abbattimento di  
alcuni alberi a sollevato pleuriche e ~~frutti~~  
Senziana da parte del Corpo Forestale.

B ⊗ chiede di trasferire l'intervento già proposto al  
rimboschimento su via Cozzi spostandolo  
nell'area compresa nel parco Schiaccianeri

Il geom. Dinghans evidenzia che l'area a  
Parco di via Pannarini è in forte  
intervento per ml 5800 dalle varianti in corso  
del PUA vigente, e quindi deve essere stralciato  
dallo progetto.

Il geom. Bluni richiede che l'Amministrazione  
comunale richieda ai soggetti ~~che i soggetti~~  
che sottoscrivono l'accordo art. 18 una lettera  
di impegno so forte di un banco a fornire  
le piante fidejussore

L'ing. Benillonri risponde che tale richiesta  
non è conforme a quanto previsto nel bando.

Alle ore 17.55 si conclude l'incontro

M. Ben

Ing. Benillonri

J

Forzani



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: Proposte POC – Procedure negoziali presso il Comune di Ferrara – Sala  
Zanotti in data 19/10/2012

PROPOSTA N. 21 - 22

SOGGETTI PROPONENTI SARA COSTRUZIONI OSTI LEILA BRUNI  
ECHO OSTI LEILA

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
SARA COSTRUZIONI	BRUNNI	AMMINISTRATORE	[Signature]
A	MINGHINI PAOLO	Tecnico	[Signature]
COMUNE	FULVIO ROSSI	DIREGENTE	[Signature]
COMUNE	DAVIDE TUMIATI	DIREGENTE	[Signature]
A	Boullari Antonio	U	[Signature]
COMUNE	SIMONI ENRICO	Int. Tecn.	[Signature]



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **19/10/2012** relativa alla proposta POC n. **21- 22**

Il giorno 19/10/2012, alle ore M.05, presso la Sede Municipale di Ferrara, in seguito alla convocazione effettuata telefonicamente dal Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara, è convocato il primo incontro di negoziazione per la formazione del 1° POC.

Sono presenti:

– per il Comune di Ferrara,

Ing. Antonio Borelli  
Ing. Fulvio Rossi  
Arch. Davide Turchetti  
Arch. Emilio Sivani

*[Handwritten signatures for the Comune di Ferrara representatives]*

– per i proponenti

Minghini Paolo  
Bruni Nino

*[Handwritten signatures for the proposers]*

Verbalizza l'arch. Antonella Faggiani

*[Handwritten signature of Emilio Sivani]*

Interviene il geom. Minghini, chiedendo alcune modifiche agli allegati dell'accordo predisposto in bozza dall'ufficio. Propone quindi la cessione dell'area da rimboschire, anziché la sua gestione privata.

Viene quindi discusso il contributo per opere pubbliche di interesse generale richiesto dal Comune; il geom. Bruni propone in alternativa la realizzazione diretta di opere o la cessione di alloggi; vengono ipotizzate diverse possibilità per l'individuazione di tali opere, con particolare riferimento a percorsi ciclopedonali.

Si rinvia ad un incontro in sede tecnica per la definizione dell'opera di interesse generale da realizzare o, in alternativa, degli alloggi da cedere al Comune da parte dei proponenti con finalità di edilizia residenziale pubblica.

Successivamente, i proponenti sottoscriveranno l'accordo.

Alle ore 12,05 si chiude l'incontro.



The image shows several handwritten signatures in blue ink. At the top right, there is a signature that appears to be 'F. Minghini'. In the center, there is a stylized signature that looks like 'B'. Below this, there is a signature that appears to be 'Bruni'. To the right of the 'Bruni' signature, there is another signature that appears to be 'P. Cochi'. At the bottom left, there is a large, sweeping signature that is difficult to decipher but appears to be 'M. Bruni'.

**Allegato 2**

scheda n° 5ANS_03	soggetto proponente Sara Costruzioni S.r.l.	località Ferrara	via Copparo, via Carli
<b>OBIETTIVI POC</b> - riqualificazione della corte colonica "Zavaglia" ed espansione residenziale di completamento del complesso residenziale esistente di via Copparo; - mantenimento di coni visuali fra la via Copparo e la corte "Zavaglia"; - realizzazione e cessione di area di forestazione fra via Carli e l'insediamento residenziale esistente con funzione di mitigazione ambientale ed acustica; - realizzazione e cessione di area attrezzata a parco pubblico fra la via Carli e l'insediamento residenziale esistente; - realizzazione di connessione ciclopedonale fra il nuovo insediamento residenziale e il vallo delle Mura cittadine.			
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>			
ST	52.932		
SF	20.812, compresa la corte colonica (mq 5.953) e le aree destinate a verde privato di dotazione ecologica (mq 7.020)		
SU	7.780		
Alloggi max	100		
H max	4 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	1.624		
attrezzature e spazi collettivi	6.881		
aree di mitigazione e compensazione ambientale	16.847		
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica			
aree per laminazione acque meteoriche	2.200		
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b> IDRAULICI: il comparto è compreso in area a rischio di allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.			



**PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI**

- adozione di soluzioni tecniche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia, la riduzione delle emissioni in atmosfera e la predisposizione degli edifici allo sfruttamento dell'energia solare a mezzo di pannelli solari termici e fotovoltaici e con l'adozione di generatori di calore ad altissimo rendimento e pompe di calore;
- la riqualificazione della corte colonica prevede la demolizione della tettoia sul lato ovest del fienile, costituente superfetazione; per motivi di stabilità dei terreni, è prevista la demolizione della porzione della casa compresa nella fascia di ml 16,00 dal canale Gramicia; all'interno della corte colonica non sono ammesse nuove costruzioni, fatti salvi l'ampliamento della casa sul lato nord entro l'area di sedime indicata in planimetria, nonché l'adeguamento delle relative altezze ai minimi regolamentari; fatto salvo quanto sopra indicato, per gli interventi sulla corte colonica si applicano gli artt. 107.2.3.2 e 112 del RUE;
- il nuovo insediamento dovrà essere collegato da percorso ciclopedonale con il vallo delle Mura cittadine;
- l'area verde di mitigazione e compensazione ambientale è finalizzata a ricreare un bosco di pianura con essenze autoctone e naturalizzate e dovrà essere realizzata mediante piantumazione di alberature miste, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi e con grado di copertura non inferiore al 70-80%;
- l'area a parco pubblico e l'area a verde privato di dotazione ecologica su via Carli dovranno presentare una adeguata fascia di alberature miste, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi e con grado di copertura non inferiore al 70-80%, in grado di mitigare gli effetti del traffico veicolare.

**ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA**

- i collegamenti stradali con via Turoldo e via Copparo;
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune;
- il sedime di ampliamento della casa colonica e le porzioni di edificio da demolire;
- le aree a verde privato di dotazione ecologica;
- l'area di mitigazione e compensazione ambientale fra via Carli e il canale Gramicia.

**OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
realizzazione di percorso ciclopedonale di connessione fra la via Copparo e il vallo delle Mura	178.000,00	realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore
realizzazione di area boscata di mitigazione e compensazione ambientale	58.000,00	realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore

**EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

N° alloggi	prescrizioni
6	cessione gratuita al Comune di alloggi esistenti in via della Spagnara 5.

**ATTUAZIONE**

PUA

**NOTE**