ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO: "NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN LOCALITA' PONTE TRAVAGLI, VIA PIOPPA"

L'anno 2013, il giorno 08 del mese di LUGLIO, tra:
- la Sig. Mima Marchetti, cod. fisc. MRCMMI21S42D548O, nata a Ferrara il 02/11/1921 e residente a Ferrara, in corso Ercole I d'Este 70, promittente acquirente dell'area censita al NCT di Ferrara foglio 139 mapp. 12 parte, 530, 531 e comproprietaria pro indiviso del 50% degli immobili censiti al NCEU di Ferrara foglio 162 mapp. 10, a mezzo procura generale alla figlia Sig. Caterina Zanella,
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 ROSSI nato a CENTO (FE) 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. 38 P.G. 3287/13 del 29/01/13 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 in data 16/01/2009 è stato sottoscritto un Accordo ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L.R. 20/2000 tra il Soggetto attuatore e il Comune di Ferrara, avente ad oggetto il parziale accoglimento di osservazione presentata dalla proprietà per l'inserimento degli immobili siti in via Pioppa nell'ambito per nuovi insediamenti 7ANS del Piano Strutturale Comunale, in seguito per brevità "accordo 2009";**
- 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 l'accordo 2009 accede al vigente PSC del Comune di Ferrara e ne costituisce parte integrante;**
- 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 il Soggetto attuatore ha presentato, entro i termini previsti dall'avviso pubblico, la proposta registrata a prot. spec. n. 119;
- 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 la realizzazione degli edifici in classe energetica A, l'utilizzo di pannelli solari termici e fotovoltaici, la realizzazione di impianti di riscaldamento a bassa temperatura, la realizzazione degli impianti elettrici con distribuzione "a stella";**
- caratteristiche di complementarietà rispetto **agli interventi pubblici di valorizzazione delle Mura cittadine;**
- particolari elementi di significatività degli interventi, **per la cessione di quota di un immobile ad integrazione del parco sottomura;**

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 8287/13 del 29/01/13 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 in località Ponte Travagli, via Pioppa"**, come da allegata Scheda di POC N° **7ANS04 (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.
3. I contenuti tutti dell'accordo 2009 in premessa citato si intendono qui integralmente richiamati e confermati.

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° **7ANS04** (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° **7ANS04** (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:
- **C)** a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, entro mesi **sei dalla data di stipula della convenzione di PUA e comunque prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione da realizzare nell'area di via Pioppa**: la quota del 50% degli immobili da destinare ad integrazione del parco urbano del vallo delle Mura, così come previsto nella Scheda allegata n° **7ANS04 (All. n. 2) e precisamente degli immobili catastalmente individuati al NCEU di Ferrara foglio 162 mapp. 10 della consistenza di mc 2.788 e superficie territoriale mq 1.640**, garantendo sin da ora che **gli immobili** da cedere siano liberi da ipoteche, pesi, vincoli e servitù comunque pregiudizievoli per il Comune.
  Le parti espressamente concordano che la cessione al Comune **degli immobili suddetti** è condizione necessaria per la stipula della convenzione di PUA.
- **D)** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro **50.000,00 entro lo stesso termine di cui alla precedente lettera C)**, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC;

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° **7ANS04** (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. **7ANS04** (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° **7ANS04** (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 dell'intero importo del contributo di cui al precedente art. 2 lett. D.
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 **al contributo saranno restituite a seguito dell'integrale versamento dell'importo relativo.**

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, 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'ineseguibilità 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;
4) mancata/ritardata cessione **degli immobili** di cui al precedente art. 2 lett. C;
5) 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. D;

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 attuatori, 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~~ _____ 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
Sig. Caterina Faulla

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 **14/09/2012**

PROPOSTA N. **119**

SOGGETTI PROPONENTI MIMMA MARCHETTI

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
MIMA MARCHETTI	ZANELLA CATERINA	PROGETTISTA	
MIMA MARCHETTI	CATTOLI GIANLUCA	PROGETTISTA	
COMUNE FE	FULVIO ROSSI	DIRIGENTE	
COMUNE DI FERRARA	TUMIATI DAVIDE	Dirigente	
COMUNE	BARILLARI ANTONIO	responsabile procedimento	
COMUNE	FEDERICO GUALANDI	CONSUL. ESTERNA	

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **14/09/2012** relativa alla proposta POC n. **119**

Il giorno 14/09/2012, alle ore 10,20, 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. Rossi
  Ing. A. Borillari
  Arch. D. Tumiati
  Avv. F. Guaranda

- per i proponenti

  Arch. G. Cattoli
  Sig. C. Zanella

Verbalizza l'arch. Andrea Chieregatti

Verbale proposta/e n. 119 **del** 14/09/12

Illustra l'Ing. A. Borillari, che descrive le fasi della negoziazione, con l'apertura della fase negoziale con il presente incontro, ulteriori incontri tecnici, e un incontro finale conclusivo con allegata una scheda tecnica urbanistica, e l'accordo art. 18 "allegato F" da sottoporre alla Giunta per l'approvazione. Rispetto alle proposte presentate, ricorda che l'accordo art. 18 PSC a base delle proposte ~~[illegible]~~, la prevede la cessione del 50% della quota indivisa della "coste Fossa". La proposta di Ponte Traversi prevede la realizzazione di n 10 alloggi. I diritti edificatori della proposta sono in equilibrio rispetto ~~[illegible]~~. Ricorda inoltre che la realizzazione del tratto di fognatura di via Pioppa, proposta di intervento, oltre allo stretto necessario per realizzare l'intervento, non è di particolare interesse del comune in quanto non necessario per l'intervento. Segnala che il Comune richiede in sostituzione delle proposte di OO.PP. presentate un contributo in termini monetari pari a € 50.000, finalizzato al completamento dell'acquisizione dell'immobile comunale. ~~[illegible]~~ L'arch. Cattoli chiede informazioni in merito al residuo di 150 mq. della proposta presentata per realizzare n.2 ulteriori alloggi.

L'ing. Borillari segnala che tale richiesta non è in contrasto al PSC ed è tuttavia valutata rispetto al testo fissato dal consiglio comunale ma non esclude tale possibilità di incremento di n.2 alloggi all'interno della fase negoziale.

L'arch. Cattoli chiede info sull'alloggio in merito limitazioni della tipologia insediativa ~~[illegible]~~ presentata nella proposta.

L'Ing. Borillari segnala che la scheda tecnico urbanistica è vincolante per il numero di alloggi e per la SU massima. ~~[illegible]~~ Sono oggetto di negoziazione eventuali ulteriori elementi vincolanti.

Alle ore 11.05 si conclude l'incontro

[firme]

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 Arengo in data **12/10/2012**

PROPOSTA N. **119**

SOGGETTI PROPONENTI MIMMA MARCHETTI

ENTE/ SOCIETA'	COGNOME E NOME	QUALIFICA	FIRMA
COMUNE	BARILLARI ANTONIO	Responsabile procedimento	
MARCHETTI	DANIELA CATERINA	PROCURA	
MARCHETTI	GIANLUCA CATTOLI	PROGETTISTA	
COMUNE	GUALANDI FEDERICO	COLL. ESTERNO	
COMUNE	TUMIATI DAVIDE	Progetto	

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Proposte POC** – Procedure negoziali

Verbale seduta del **12/10/2012** relativa alla proposta POC n. **119**

Il giorno 12/10/2012, alle ore 12,10, 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. A. Barillari
  Avv. F. Girolandi
  Arch. D. Tumiati

- per i proponenti
  Sig.ra Zanella Caterina
  Arch. Cottoli Gianluca

Verbalizza l'arch. Andrea Chieregatti

Verbale proposta/e n. 119 del 12/10/2012

Introduce l'Ing. Borilloni, che ricorda la proposta discussa nell'incontro del 14/09/12, con richiesta di incremento del numero di alloggi e delle SU previste.

L'arch. Cottolo segnala che l'ipotesi finale è pari a 12 alloggi, con revisione della viabilità e del verde e dei parcheggi. Consegna due nuovi elaborati che prevedono le revisioni descritte, con due diverse soluzioni rispetto alla viabilità interna e alla cessione del verde pubblico. Segnala che a seguito di verifica con Hera, (per il convogliamento delle acque nere) non vi sono problemi, per le acque bianche, dovrà essere creato un rilievo per tutte le aree d'intervento che permetta una connessione alla vasca di laminazione esistente in via Trangordi di proprietà comunale attraverso un fosso per acque meteoriche passante per aree di proprietà della proponente, e in parte convogliate nelle acque di prima pioggia all'interno dell'intervento. Rispetto alle due soluzioni proposte di revisione della viabilità e al verde pubblico, chiede quale delle due è preferibile per il Comune.

L'Ing. Borilloni segnala che, le due soluzioni proposte prevedono un cul de sac e due curve di accesso di difficile fruibilità ed evidenzia che il Comune ritiene preferibile la soluzione del macrolotto con la gestione privata della viabilità interna, e un minor frazionamento del verde pubblico. Rispetto al collettamento delle acque bianche secondo quanto indicato da Hera, pare possibile adottare la soluzione prospettata

L'arch. Cattali segnala che la previsione di realizzare n. 12 alloggi non è compatibile con la soluzione presentata nel bando POC e con la gestione privata della viabilità interna.

Richiede se è possibile estendere leggermente l'area di espansione residenziale, rispetto a quanto previsto dal PSC.

L'Ing. Barilloni consiglia di presentare un elaborato che preveda un con scheda-tecnico urbanistico con macrolotto verde prevede 12 alloggi, e indica ove della collocazione delle vasche di laminazione e il verde pubblico.

In merito all'estensione richiesta rappresenta che le grafie di PSC risultano indicative e a scala 1:25.000, eventuali modifiche devono in ogni caso essere motivate.

Propone inoltre di elaborare una scheda grafica di POC, con una previsione di una viabilità interna e di un cul de sac, per prevedere un eventuale connessione con la viabilità esistente.

L'arch. Cattali chiede un ulteriore incontro tecnico per rielaborare la proposta, a fronte delle richieste del Comune relative alla viabilità interna.

La Sig.ra Zanelle richiede se è possibile presentare un unica prova penetrometrica

L'Ing. Barilloni ricorda che le prove penetrometriche sono da presentare 2 prove sismiche spinte a 30 m. Ricorda inoltre, che con l'aumento del numero di alloggi, la richiesta del Comune di contributo per OO.PP. generali possa a € 90.000, a fronte anche di un incremento della SU complessiva che possa mq 1128 rispetto ai mq 965 richiesti al Bando POC.

La Sig.ra Zanelle chiede informazioni in merito al parametro utilizzato per formulare il contributo per opere pubbliche di carattere generale.

l'Ing. Boillon segnala che il parametro utilizzato è generato dalla differenza tra il valore dell'area in cessione nel sottosuolo e la superficie utile richiesta e generati dalle aree in cessione in un rapporto di 8 alloggi riconosciuti rispetto ai 12 alloggi richiesti.

Si conviene sull'opportunità di un incontro tecnico entro la settimana prossima. Lo Sig.ra Zanella si riserva di valutare la richiesta di contributo ovvero rate.

Alle ore 13.40 si conclude l'incontro

Dott. ALBERTO MAGNANI
NOTAIO
FERRARA - C.da della Rosa, 48 - Tel.0532.207601 - 209422

in carta libera per gli usi consentiti dalla legge

REGISTRATO ALL'AGENZIA
DELLE ENTRATE DI FERRARA
il 22 SET. 2011
al N. 6175
Esatti € 366,00

Repertorio n. 43330 Raccolta n. 24601

PROCURA GENERALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaundici, questo giorno di venerdi sedici del mese di settembre

16.9.2011

In Ferrara, nella casa in Corso Ercole I^ D'Este n. 70.

Avanti a me dr. Alberto Magnani notaio con residenza in Ferrara, iscritto nel ruolo del distretto notarile di detta città, alla presenza delle signore:

Rysmenna Olga nata in Ucraina il 26 maggio 1954, residente a Ferrara in Via Ercole 1° d'Este n. 70 e La Cognata Lidia nata a Ferrara il 9 ottobre 1971, residente a Ferrara in Via della Crispa n. 93/G,

testimoni note ed idonee aventi i requisiti di legge, è personalmente presente la signora:

- **MARCHETTI MIMA,** nata a Ferrara il 2 novembre 1921, qui residente in Corso Ercole 1^ d'Este n. 70, codice fiscale MRC MMI 21S42 D548O.

Detta comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, previa dichiarazione di non poter sottoscrivere il presente atto a causa di una frattura alla spalla destra, mi richiede di ricevere il presente atto che viene da me redatto dopo aver indagato la sua volontà.

La signora Mima Marchetti dichiara di conferire procura

generale alle signore **ZANELLA CATERINA,** nata a Ferrara il 14 ottobre 1950, residente in Bologna, Via dei Sabbioni n. 7 e **ZANELLA MARIADELIA,** nata a Ferrara il 21 settembre 1954, residente in Modena, Viale Caduti per la Libertà n. 1, affinché, agendo con firma libera e disgiunta, possano compiere qualsiasi atto di amministrazione ordinaria e straordinaria e di disposizione relativamente a tutti beni, mobili ed immobili di proprietà della mandante o che in futuro diverranno di sua proprietà; e cosi in via esemplificativa possano, sempre con firma libera e disgiunta:

1) GESTIRE ED AMMINISTRARE:

a) riscuotere qualsiasi somma per interessi, capitale o altro titolo, darne quietanza, concedere liberazione da ogni garanzia contro pagamento del debito garantito;

b) far aprire conti presso banche anche affidati e disporne, depositare e ritirare somme, emettere, pagare e girare assegni, depositare e ritirare titoli e valori;

c) aprire cassette di sicurezza, locarle, esercitare tutti i diritti relativi;

d) acquistare, sottoscrivere e vendere titoli di rendita, azioni e obbligazioni e qualunque titolo quotato in borsa;

e) prendere e concedere in locazione beni di ogni genere; prendere e dare in affitto immobili, il tutto ai patti e condizioni che le procuratrici riterranno opportuni;

f) intervenire alle assemblee di società, associazioni e

sindacati, esercitando i relativi diritti, votare e firmare verbali;

g) rappresentare la mandante avanti compagnie di assicurazione e in particolare sottoscrivere e disdettare polizze di ogni genere;

h) rappresentare la mandante avanti tutte le amministrazioni pubbliche e in particolare avanti l'amministrazione delle poste e tutti gli uffici fiscali. Sottoscrivere dichiarazioni, pagare imposte e tasse, fare reclami e ricorsi in via amministrativa o giudiziaria. Ottenere dilazioni di pagamento, costituire garanzie e consentire qualsiasi formalità nei registri immobiliari, fondiari e ipotecari;

i) in caso di fallimento, concordato o liquidazione giudiziale dei beni di qualsiasi debitore, prendere parte alle assemblee dei creditori e rappresentare la mandante.

2) INVESTIRE E DISPORRE:

a) acquistare, vendere e permutare immobili, natanti, aziende, quote sociali, azioni e obbligazioni, anche non quotate in borsa, beni mobili, materiali e immateriali, senza eccezione, crediti, diritti successori e in genere qualsiasi bene ai prezzi, patti e condizioni che il procuratore riterrà opportuni; costituire, modificare servitù e rinunciarvi, rinunciare all'ipoteca legale;

b) liberare da ipoteche, da garanzie, e in genere da cauzioni anche senza in pagamento del debito garantito; consentire

surrogazioni; rinunciare a diritti reali, privilegi e azioni di risoluzione.

3) ASSUMERE E CONCEDERE MUTUI:

a) contrarre mutui ai patti e condizioni che le procuratrici riterranno opportuni, costituire ipoteche o concedere qualunque altra garanzia; riscuotere la somma mutuata, in tutto o in parte, darne quietanza;

b) stipulare qualsiasi patto di solidarietà e di indivisibilità sia tra i mutuatari e i loro eredi ed aventi causa; concedere qualsiasi garanzia accessoria a beneficio del mutuante ed ogni semplificazione della procedura esecutiva, in particolare mediante ricorso alla vendita volontaria; accettare per la mandante la esecuzione forzata immediata.

4) PRESTARE GARANZIE:

prestare garanzie ed avalli per debiti di terzi; costituire all'uopo ipoteche e qualunque altra forma di garanzia; attribuire carattere di solidarietà alle garanzie concesse, e in conseguenza rinunciare ai benefici di escussione e divisione.

5) AGIRE GIUDIZIALMENTE:

rappresentare la mandante in sede giudiziale, tanto quale attore che quale convenuto, nominare avvocati, procuratori ed ausiliari; effettuare o chiedere atti di procedura o provvedimenti conservativi o esecutivi; transigere e

compromettere; nominare arbitri.

6) ACCETTARE EREDITÀ, LEGATI E LIBERALITÀ:

a) adire eredità testamentarie o legittime, che siano devolute o possano devolversi alla mandante accettarle con o senza beneficio d'inventario o rinunziarvi; promuovere provvedimenti conservativi; procedere allo scioglimento di comunioni sia ereditarie che di altra origine, mediante divisione sia consensuale che giudiziale, riscuotere e versare conguagli; pagare imposte ed all'uopo fare dichiarazioni, chiedere dilazioni e concedere dilazioni di ogni genere a favore dell'erario; valersi di tutti i poteri contenuti nella presente procura nel regolamento di tutte le successioni;

b) accettare donazioni tra vivi, con o senza oneri, che possano essere fatte alla mandante.

7) FARSI SOSTITUIRE - POTERI DIVERSI:

agli effetti di quanto sopra, redigere e firmare atti e verbali, eleggere domicilii, esonerare dall'iscrizioni di ipoteche, anche da effettuare d'ufficio, fare qualsiasi dichiarazione attinente allo stato civile, e in genere fare quanto altro necessario.

Il tutto senza che possa essere opposto difetto o imprecisione di poteri essendo l'enumerazione che precede a titolo indicativo e non limitativo, e con facoltà per le mandatarie di sostituire a loro altri procuratori.

La comparente previa informativa ai sensi del D.Lgs. 196/2003, con la firma del presente atto presta il proprio consenso, al trattamento dei dati personali, nonché alla conservazione anche in banche dati, archivi informatici e telematici, alla comunicazione dei dati personali e correlato trattamento e alla trasmissione dei dati stessi a qualsiasi Ufficio al fine esclusivo dell'esecuzione delle formalità connesse e conseguenti al presente atto.

Il presente atto è stato da me notaio letto, presenti i testi, alla comparente che lo approva e viene sottoscritto dai testi e me notaio qui di seguito, ma non dalla comparente, stante la dichiarazione da lei resa, alle ore tredici.

Consta di due fogli scritti a macchina da persona di mia fiducia e a mano da me notaio, dei quali occupa sei facciate intere e parte della settima fin qui.

F.to Rysmenna Olga teste

" Lidia La Cognata teste

" Alberto Magnani notaio

****

La presente copia, composta di due fogli, e' conforme all'originale firmato a norma di legge e si rilascia

in carta libera per gli usi consentiti dalla legge

Ferrara, li' 22 SET. 2011

Allegato 2

scheda n° **7ANS_04**	soggetto proponente **Marchetti Mima**	località **Ferrara** **Via Bologna** **Ponte Travagli** **Via Pioppa**

OBIETTIVI POC - realizzazione di nuovo insediamento residenziale a Ponte Travagli - cessione di quota di un immobile ad integrazione del parco urbano del vallo delle Mura cittadine.	
PARAMETRI URBANISTICI	
ST	8.153, di cui mq 1.640 per attrezzature collettive nel sottomura.
SF	4.408
SU	**965**
Alloggi max	**10**
RVerde min	
H max	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	220
attrezzature e spazi collettivi	2.553
aree di mitigazione e compensazione ambientale	
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica	
aree per laminazione acque meteoriche	512 (privata)
VINCOLI E LIMITAZIONI IDRAULICI: Le aree oggetto d'intervento sono comprese in area a rischio di allagamento da fiume; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE. EDIFICI STORICI: agli edifici storici si applica l'art. 112 delle NTA del RUE sulla base della classe d'intervento indicata in planimetria.	
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI - realizzazione degli edifici in classe energetica A; - realizzazione degli impianti elettrici con distribuzione "a stella"; **- il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche dovrà rispettare il principio di invarianza idraulica.**	
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA - la delimitazione delle aree da cedere al Comune.	

OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE					
descrizione	**Costo totale opera**	**di cui per espropri**	**Sup esproprio**	**quota a carico del soggetto attuatore**	**prescrizioni**
Integrazione del parco urbano del vallo delle Mura cittadine – completamento acquisizione immobili Corte Fossa.	108.000,00	108.000,00	quota del 50% su mq 1.640	50.000,00	versamento contributo entro mesi sei **dalla data di stipula della convenzione di PUA e comunque prima del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione**

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	
N° alloggi	**prescrizioni**

ATTUAZIONE
PUA

NOTE

SCHEDA POC 7ANS04 (scala 1:5000)
perimetro proposta POC
lotti
attrezzature e spazi collettivi
parcheggi pubblici
Pr
area verde per la laminazione delle acque meteoriche (Pr=privata)
edificio soggetto ad intervento di CLASSE 3 (art. 112 NTA- RUE)
area stradale
immobili da espropriare