

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AI COMPARTI: "NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN MALBORGHETTO DI BOARA" E "AGRIASILO E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA NEL PARCO BASSANI"**

L'anno 2014, il giorno 6 del mese di marzo, tra:

- la Fondazione per l'Agricoltura F.lli Navarra, cod. fisc. n. 00079060380, avente sede a Malborghetto di Boara in via Conca 73b, in persona del legale rappresentante in carica dott. Pier Carlo Scaramagli, proprietaria degli immobili censiti al NCT di Ferrara foglio 113 mapp. 57, 299 e foglio 107 mapp. 14, 15, 16 parte, 26, 38, 59, 60, 61, 252, 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 mg. Fulvio Rotti nato a Cometo (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 C.C. n. 6433 del 10/02/2014, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Comune**", dall'altra;

**PREMESSO:**

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

**PRECISATO:**

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;
- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano direttive per la formazione dei POC;
- che in data 08/07/2013, è stato sottoscritto, fra 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 dei comparti attuativi "7ANS\_03 - Nuovo insediamento residenziale in Malborghetto di Boara" e "25AAP2\_01 - Agriasilo e riqualificazione paesaggistica nel parco Bassani", costituiti 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 dei comparti, ai fini dell'inserimento dei comparti 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



*Fulvio Rotti*

*[Signature]*

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 7ANS\_03, oggetto del presente accordo, come meglio indicato nel successivo art. 1;

#### RICORDATO inoltre:

- che si sono svolti n° 4 incontri negoziali con il Soggetto attuatore, come risulta dai verbali redatti e approvati, allegati al presente accordo sub 1, per giungere alla definizione dei contenuti del presente accordo e delle modifiche da apportare, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, alla Scheda di POC n° 7ANS\_03 relativa a uno dei comparti 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 dei comparti "7ANS\_03 -Nuovo insediamento residenziale in Malborghetto di Boara" e "25AAP2\_01 - Agriasilo e riqualificazione paesaggistica nel parco Bassani", come da allegate Schede di POC N° 7ANS\_03 (All. n. 2) e 25AAP2\_01 (All. n. 3), le quali definiscono i relativi schemi urbanistici e parametri urbanistici.

2. La Scheda N° 7ANS\_03 (All. n. 2) comprende le seguenti modifiche rispetto al POC adottato, in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti: il perimetro del comparto di intervento è stato esteso alla piazza di Malborghetto di Boara.

3. La Scheda di POC N° 7ANS\_03 così modificata (All. n. 2) e la Scheda di POC N° 25AAP2\_01 (All. n. 3) sono destinate 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 nelle allegate Schede di POC N° 7ANS\_03, così modificata in recepimento delle osservazioni, riserve, pareri e atti di assenso pervenuti, e N° 25AAP2\_01, allegate al presente accordo sub 2 e sub 3, cui si impegna a dare attuazione nei tempi previsti.

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° 7ANS\_03 (All. n. 2);



*[Handwritten signature]*

- 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° 25AAP2\_01 (All. n. 3);
  - conseguentemente, ai fini prima menzionati, a stipulare la convenzione di PUA relativa al comparto sito in Malborghetto di Boara, che definirà e specificherà gli obblighi da assumere nei confronti del Comune di Ferrara, con una miglior definizione della tempistica e delle modalità attuative delle previsioni del POC relative al comparto del quale trattasi, in particolare per la realizzazione degli interventi, e quant'altro previsto nel presente accordo – oltre alla eventuale individuazione degli stralci attuativi del comparto;
  - a 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/i PUA relativo al comparto sito in Malborghetto di Boara, per la relativa approvazione, entro mesi 18 dall'approvazione del POC; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;
  - a stipulare la convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;
  - a predisporre e presentare il progetto edilizio relativo all'agriasilo per la relativa approvazione entro mesi 42 dall'approvazione del POC;

ed inoltre:

- **D)** a realizzare a propria cura e spese, entro mesi trenta dall'avvenuta approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA e/o di presentazione del progetto edilizio dell'agriasilo, l'intervento di ripristino della "piantata" tradizionale nell'area compresa nel Parco Bassani, così come previsto nella Scheda allegata n° 25AAP2\_01 (All. n. 3) e a mantenere tale impianto per un periodo non inferiore a trenta anni.

Le parti espressamente concordano che la realizzazione di detto intervento è condizione necessaria, per le quote precisate nelle Schede allegate n° 7ANS\_03 (All. 2) e n° 25AAP2\_01 (All. n. 3), sia per la stipula della convenzione di PUA che per la presentazione del progetto edilizio dell'agriasilo.

- **E)** ad effettuare il versamento al Comune di Ferrara della somma di Euro 150.000,00 entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC, a titolo di contributo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale che saranno previste dal POC; in alternativa, il Soggetto attuatore potrà realizzare a sua cura e spese opere pubbliche di interesse generale di pari importo, relative alla riqualificazione della piazza antistante la chiesa di Malborghetto di Boara, fatta salva la eventuale sopravvenienza di nuove norme e/o direttive in materia; in tal caso, il Soggetto attuatore si impegna 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. 7ANS\_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, nel rispetto delle disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 163/06 e smi., iniziandone i lavori entro mesi dodici dall'approvazione del relativo progetto e consegnandole ultimate e collaudate al Comune entro mesi dodici dall'inizio lavori; il ritardo, ammesso fino ad ulteriori mesi 6, comporta l'applicazione delle penali di cui al successivo art. 6;

e infine:

- a stipulare e trascrivere, prima della stipula della convenzione di PUA e del rilascio del permesso di costruire relativo all'agriasilo, atto unilaterale d'obbligo a garanzia del mantenimento per non meno di 30 anni dell'impianto a "piantata" tradizionale di cui alla precedente lett. D);
- ad accettare, a seguito di inadempienza rispetto agli impegni assunti, le penali previste al successivo art. 6 del presente Accordo.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

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

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alle allegate Schede di POC N° 7ANS\_03 (All. 2) e N° 25AAP2\_01 (All. n. 3) nella proposta di POC così da rendere le stesse schede parti integranti di quest'ultimo;
- a sottoporre il presente accordo, le allegate Schede di POC N. 7ANS\_03 (All. 2) e N° 25AAP2\_01 (All. n. 3), 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;
- 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 delle Schede di POC n° 7ANS\_03 (All. 2) e N° 25AAP2\_01 (All. n. 3) 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 nelle Schede medesime, e fatta salva l'ipotesi di estinzione di cui al comma 12 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. E), 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. 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 della presentazione del PUA, costituirà, a favore del Comune, fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 150.000,00 a copertura dell'intero importo del contributo per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale che non sia stato versato prima di allora, ovvero a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale da realizzarsi a cura e spese del Soggetto attuatore, come previsto nella Scheda di POC n° 7ANS\_03 (All. 2).

2. La suddetta fideiussione dovrà prevedere che, in caso di escussione, il pagamento delle somme debba essere effettuato a prima richiesta e dovrà contenere esplicita rinuncia del fideiussore a far valere qualsiasi eccezione, in deroga agli artt. 1944 e 1957 del Codice Civile; essa dovrà contenere altresì il divieto espresso di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dal presente accordo e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti e dovrà prevedere inoltre che il Comune sia autorizzato, a fronte di



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

mancati o tardivi adempimenti, ad escutere la fideiussione medesima, fino alla concorrenza dell'ammontare delle penali maturate ai sensi del presente accordo.

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

4. Le fideiussioni suddette saranno restituite a seguito del positivo finale collaudo delle opere pubbliche, ovvero a seguito dell'integrale versamento del contributo.

#### **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 PUA o il progetto edilizio per l'abilitazione degli interventi. Fino a completo adempimento degli obblighi, pertanto, il Comune dichiarerà l'improcedibilità del PUA e non darà corso alla sua istruttoria e al suo deposito e saranno considerate inefficaci le SCIA e 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 PUA o del progetto edilizio e dei progetti esecutivi delle opere pubbliche, nonché nel caso di mancata sottoscrizione nei termini della convenzione di PUA, come specificato al precedente art.2, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente, senza vincoli di destinazione, alla redazione dei piani attuativi e dei progetti, nonché di variare il POC per escluderne in tutto o in parte i comparti oggetto di inadempienza ovvero per l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio, al fine di perseguire comunque l'interesse pubblico e gli obiettivi strategici sanciti dal PSC e dalla relativa strumentazione urbanistica di attuazione.

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

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

5. Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere pubbliche e dei tempi di realizzazione stabiliti nel precedente art. 2, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo ed avrà il diritto di ottenere dal fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito, nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse. Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, 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 del PUA e degli interventi edilizi dalla mancata, inesatta o incompleta esecuzione delle opere pubbliche di interesse generale.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

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/dei PUA;
  - 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. E;
  - 3) mancato rispetto della tempistica per il collaudo e la consegna al Comune delle opere pubbliche da eseguirsi a cura del Soggetto attuatore secondo quanto previsto al precedente art. 2 lett. E;
  - 4) mancato/ritardato versamento, nei termini indicati, delle somme a titolo di contributo per le opere pubbliche di interesse generale secondo quanto previsto dal precedente art. 2 lett. E.
7. Le penali sono computate per un importo giornaliero e articolate come di seguito:
- 100 euro/giorno per i primi 3 mesi
  - 200 euro/giorno per i mesi successivi fino al sesto mese
  - 300 euro/giorno per ritardi oltre il sesto mese.

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

8. L'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 2 dovrà garantire il mantenimento per non meno di 30 anni dell'impianto a "piantata" tradizionale di cui al medesimo art. 2 lett. D), prevedendo come penale, in ipotesi di inadempimento, previa diffida e fissazione di termine ad adempiere, l'acquisizione coattiva e a titolo gratuito dell'area relativa al patrimonio comunale.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del POC non siano pervenute al convenzionamento del relativo PUA, relativamente al comparto di Malborghetto di Boara, e al rilascio del permesso di costruire, relativamente all'agriasilo, 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.

13. 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 - ADEMPIMENTI FISCALI**

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

#### **ART. 8 - RICHIAMI NORMATIVI**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e



integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

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

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

\*\*\*\*\*

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli 7 per facciate 6 e parte della settima 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

(.....)



Per la Fondazione per l'Agricoltura F.lli Navarra,  
il legale rappresentante in carica dott. Pier Carlo Scaramagli

Fondazione per l'Agricoltura  
Fratelli Navarra  
Via Conca, 73/B  
Tel. 0532.756110 - Fax 0532.705264  
44030, MALBORGHETTO di BOARA (Fe)  
Partita IVA 00079060380

scheda n°	soggetto proponente	località
7ANS-03	Fondazione F.Ili Navarra	Ferrara Via Conca, Parco Bassani
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	7ANS- Ambito per nuovi insediamenti di Malborghetto B, Pontegradella, Focomorto, Boara 7AUC – Ambito urbano consolidato di Malborghetto B, Pontegradella, Focomorto, Boara	
<b>Sistema</b>	Subsistema insediamenti prima corona Subsistema attrezzature collettive	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione di nuovo insediamento residenziale in Malborghetto di Boara;</li> <li>- mantenimento di coni visuali verso la campagna;</li> <li>- riqualificazione della piazza di Malborghetto di Boara con realizzazione area verde, sagrato e parcheggi.</li> </ul>		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	<b>22.868 di cui 4.251 relativi alla piazza di Malborghetto di Boara</b>	
<b>SF [mq]</b>	12.178	
<b>SU [mq]</b>	2.418	
<b>Alloggi max [n°]</b>	18	
<b>H max [piani]</b>	3 piani fuori terra	
<b>Usi</b>	3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.; 4. Residenza e assimilabili; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.	
<b>parcheggi di uso pubblico [mq]</b>	1.754	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>		
<b>aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]</b>		
<b>aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]</b>		
<b>aree per laminazione acque meteoriche [mq]</b>	3.028	
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
<b>INFRASTRUTTURE:</b> il comparto è parzialmente compreso in fascia di rispetto pipeline; si applica l'art. 119.8 delle NTA del RUE. <b>IDRAULICI:</b> il comparto è compreso in area a rischio di allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.		



*Handwritten signature and initials in blue ink, appearing to read 'M. P.' and 'A.T.' respectively.*

**PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI**

- adozione di un sistema combinato con pompa di calore ad alto rendimento e pannelli fotovoltaici per la produzione dell'acqua calda sanitaria, il riscaldamento, la climatizzazione e il fabbisogno di energia elettrica dell'unità abitativa e con l'adozione di impianto di ricambio forzato dell'aria con un recuperatore di calore con una copertura complessiva di energia tramite energie rinnovabili maggiore del 50%;
- la realizzazione dell'insediamento residenziale è condizionata alla previa realizzazione della "piantata" tradizionale nel comparto di cui alla scheda di POC 25AAP2\_01, per una superficie non inferiore a 20.000 mq.

**ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA**

- l'area per la laminazione delle acque meteoriche.

**OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
riqualificazione piazza Malborghetto di Boara con realizzazione area verde, sagrato chiesa e parcheggi pubblici	150.000,00	versamento contributo entro mesi <u>diciotto</u> da approvazione POC o, in alternativa, realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore

**EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE****N° alloggi    prescrizioni****ATTUAZIONE**

PUA

**NOTE**

*Handwritten signature and initials in blue ink, extending vertically along the right side of the document.*

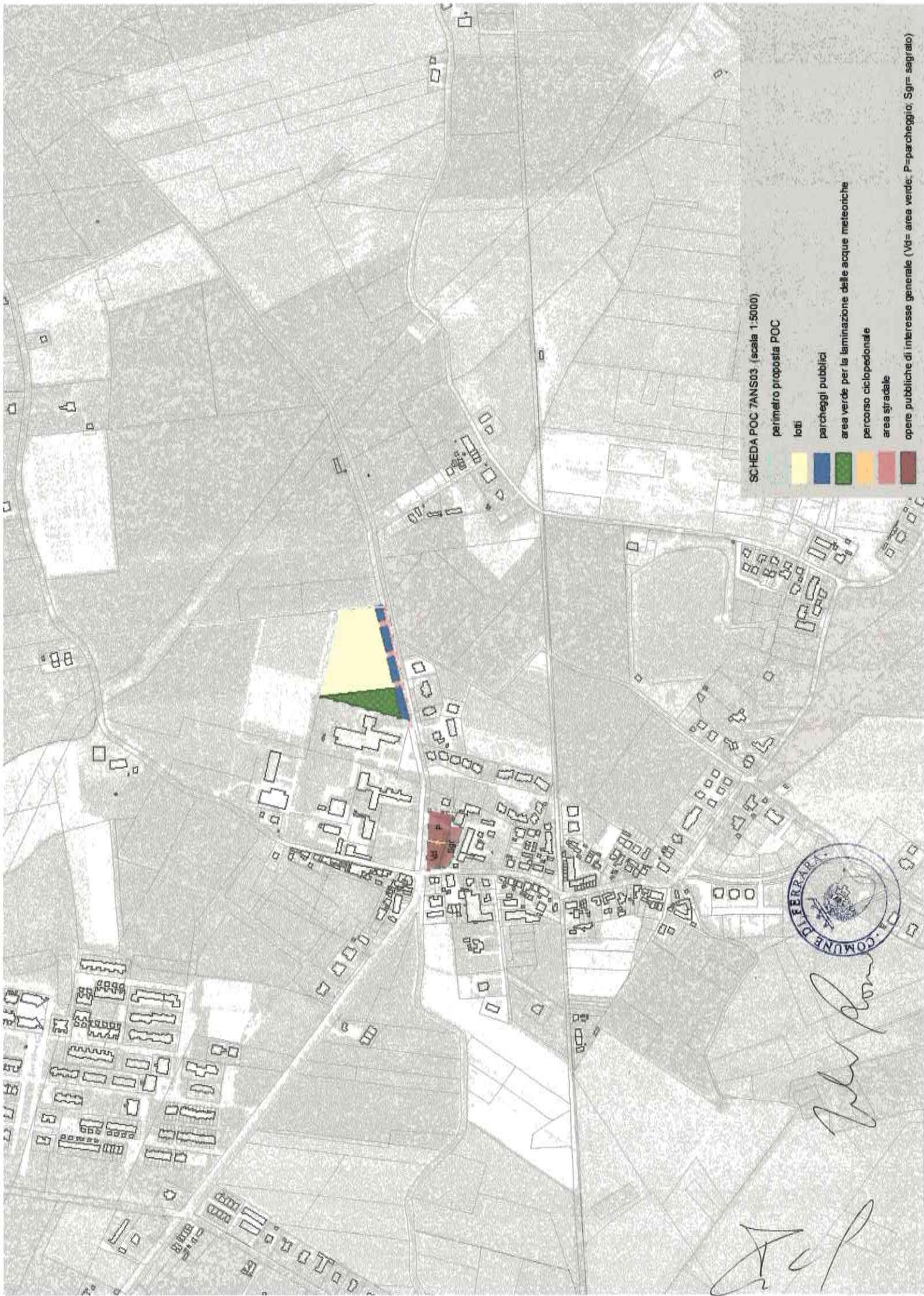
<b>ASPETTI AMBIENTALI</b>		
	<b>Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi</b>	<b>Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale</b>
<b>Idraulica</b>		
<b>Rischio allagamento</b>	<p>- Il comparto è all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po.</p> <p>- L'area è potenzialmente soggetta ad allagamenti anche in assenza di rotte fluviali.</p>	<p>- qualsiasi intervento di modificazione piano-altimetrica del suolo, dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio;</p> <p>- non sono consentiti piani interrati o seminterrati;</p> <p>- è fatto divieto di prevedere camere da letto a quote inferiori a ml 3 rispetto al piano campagna.</p> <p>- Saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio e la loro connessione alla vasca di laminazione in previsione</p>
<b>Scolo acque superficiali</b>		Per il nuovo insediamento residenziale è prevista un'area di laminazione per le acque meteoriche e il recapito finale nello scolo Conca
<b>Geologia</b>		
<b>Rischio geotecnico e sismico</b>	<p>- La presenza di estese sabbie sature sciolte, a meno di 10 m di profondità, induce un potenziale rischio di liquefazione cosismica. L'indice di Liquefazione Massimo è stimato ad un valore medio di 5.</p> <p>Le proprietà geotecniche dei primi 8 metri di sottosuolo sono in genere abbastanza scadenti.</p>	<p>- In sede di PUA sembra necessario approfondire le conoscenze sui caratteri stratigrafici, in particolare l'individuazione dettagliata dello strato di sabbie sepolte, per una valutazione puntuale accurata del rischio sismico</p> <p><u>In sede di PUA dovranno essere determinati i cedimenti attesi ai sensi della delibera A.L. 112/2007.</u></p>
<b>Idrogeologia</b>		
<b>Contaminazione suoli</b>		
<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>		Mantenimento dei coni visuali per garantire viste panoramiche sulle aree agricole di cintura
<b>Patrimonio naturalistico</b>		
<b>Sistema della mobilità</b>		La riqualificazione della piazza di Malborghetto prevede realizzazione di parcheggi
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>	- il nuovo insediamento residenziale confina con l'Istituto Navarra, area particolarmente protetta dal punto di vista acustico	- La valutazione previsionale di clima acustico del PUA dovrà contenere, oltre a quanto previsto dalla normativa specifica, una stima degli impatti sull'area protetta limitrofa, valutando la necessità di opere di mitigazione, al fine di rispettare i limiti di zona
<b>Infrastrutture</b>		
<b>Fognatura acque nere</b>		Realizzazione rete fognaria fino ad allacciamento con rete mista di via S.Margherita/via Conca



*[Handwritten signature]*

<i>Vincoli infrastrutturali</i>	L'area per il nuovo insediamento residenziale è parzialmente compresa nella fascia di rispetto della pipeline Ferrara-Ravenna (distanza inferiore ai 300m)	- gli interventi previsti sono compatibili con il vincolo imposto
<b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>		
<b>ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)</b>		
Si propone di non sottoporre il piano attuativo ad ulteriori procedure di valutazione ambientale, in quanto le relative problematiche risultano sufficientemente definite.		





SCHEDA POC TANSO3 (scala 1:5000)

perimetro proposta POC

lotti

parcheggi pubblici

area verde per la laminazione delle acque meteoriche

percorso ciclopedonale

area stradale

opere pubbliche di interesse generale (Vd= area verde; P=parcheggio; Sgr= sagrato)

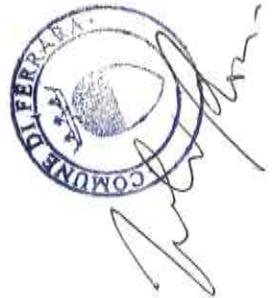


*[Handwritten signature]*

scheda n°	soggetto proponente	località
25AAP2-01	Fondazione F.lli Navarra	Ferrara Via Conchetta, Parco Bassani
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	25AAP2 - ambito agricolo periurbano - subambito Parco Bassani	
<b>Sistema</b>	Subsistema aree agricole del Parco Bassani	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
- Riqualificazione paesaggistica e ambientale di area agricola periurbana all'interno del Parco Bassani mediante la realizzazione di un agrisilo, la piantumazione di filari alberati a realizzazione di una piantata.		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	90.956	
<b>SF [mq]</b>	9.507	
<b>SU [mq]</b>	700, di cui mq 100 esistente	
<b>Alloggi max [n°]</b>	non è ammesso l'insediamento di residenza	
<b>H max [piani]</b>	2 piani fuori terra	
<b>Usi</b>	1e. Scuole Private	
<b>parcheggi di uso pubblico [mq]</b>		
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>		
<b>aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]</b>		
<b>aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]</b>	81.449	
<b>aree per laminazione acque meteoriche [mq]</b>		
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
<p><b>CONTESTI IDENTITARI LOCALI:</b> il comparto è compreso all'interno del Parco Agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare: si applica l'art. 108 delle NTA del RUE</p> <p><b>EDIFICI STORICI:</b> all'edificio storico della corte colonica si applicano gli artt. 107.2.3.2 e 112 delle NTA del RUE sulla base della classe di intervento indicata in planimetria.</p> <p><b>IDRAULICI:</b> il comparto è compreso in area a rischio di allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.</p> <p><b>INFRASTRUTTURE:</b> l'area di via Conchetta è parzialmente compresa in fascia di rispetto pipeline; si applica l'art. 119.8 delle NTA del RUE</p>		
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>		
- l'intervento di realizzazione dell'agrisilo è condizionato alla previa realizzazione della "piantata" tradizionale per una superficie non inferiore a 61.449 mq.		
<b>ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- la classe di intervento sull'edificio storico;</li> <li>- la realizzazione della piantata nelle aree di riqualificazione paesaggistica e ambientale.</li> </ul>		


OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
L'agriasilo è soggetto ad autorizzazione unica di SUAP.		
NOTE		



<b>ASPETTI AMBIENTALI</b>		
	<b>Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi</b>	<b>Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale</b>
<b>Idraulica</b>		
<i>Rischio allagamento</i>	<p>Il comparto è all'interno di un'area a rischio di allagamento da fiume Po.</p> <p>- Parte del comparto si trova all'interno di una conca chiusa ed è potenzialmente soggetta a ristagno di acque</p>	<p>- qualsiasi intervento di modificazione piano-altimetrica del suolo, dovrà essere accompagnato da un adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio</p> <p>- non sono consentiti piani interrati o seminterrati</p> <p>All'interno dell'area in depressione è prevista la piantumazione di filari alberati.</p> <p>Saranno da prevedere congrui sistemi di drenaggio.</p>
<i>Scolo acque superficiali</i>		Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica.
<b>Geologia</b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	<p>I primi 9 metri del sottosuolo presentano mediocri proprietà geotecniche.</p> <p>Il comparto non è interessato dalla microzonazione sismica. La presenza a 8-9 m di sabbie grossolane in condizioni sature o di sovrappressione, parte di una struttura anticlinale associata a sovrascorrimenti simicamente attivi e la presenza di bruschi salti di impedenza acustica suggerisce la possibilità di effetti di amplificazione e liquefazione cosismica.</p>	- in considerazione delle caratteristiche del sito, si ritiene opportuno che in sede di autorizzazione SUAP vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.
<b>Idrogeologia</b>		
<i>Contaminazione suoli</i>		
<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>	<p>Il comparto si trova all'interno del contesto identitario "Parco agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare"</p> <p>Il comparto si trova all'interno della fascia di rispetto del percorso panoramico costituito dal percorso ciclabile Destra Po</p> <p>L'edificio storico della corte colonica è soggetto a specifica tutela</p>	<p>Si applicano l'art.108.2 e l'allegato 5.2 delle NTA del RUE</p> <p>Il progetto edilizio dovrà essere corredato da uno studio adeguato per verificare l'impatto della trasformazione rispetto ai punti di vista del percorso panoramico</p> <p>L'edificio è classificato in classe 3- edifici e manufatti storici significativi per tipologia ,struttura e morfologia; si applica l'art.113 delle NTA del RUE. Inoltre, per la corte agricola si applica l'art.107.2.3.2</p>



		- è prevista la piantumazione di alberature e la realizzazione di una piantata ai fini della riqualificazione paesaggistica e ambientale
<b>Patrimonio naturalistico</b>		- è prevista la piantumazione di alberature e la realizzazione di una piantata ai fini della riqualificazione paesaggistica e ambientale
<b>Sistema della mobilità</b>		
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>	L'agriasilo è un'attività particolarmente protetta dal punto di vista acustico	In sede di autorizzazione SUAP dovrà essere redatta una valutazione previsionale di clima acustico che dia conto dei possibili impatti acustici sull'agriasilo, prevedendo, se necessario, dei sistemi di mitigazione del rumore
<b>Infrastrutture</b>		
<b>Fognatura acque nere</b>		Allacciamento alla rete di fognatura esistente
<b>Vincoli infrastrutturali</b>	Il comparto è parzialmente all'interno della fascia di rispetto della pipeline Ferrara-Ravenna	Gli interventi previsti sono compatibili la presenza della pipeline
<b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>		
<b>ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)</b>		
Il comparto non si attua tramite PUA		



SCHEDA POC 25AAP201 (scala 1:5000)

perimetro proposta POC

lotti

edificio soggetto ad intervento di CLASSE 3 (art. 112 NTA-RUE)

verde privato

area di riqualificazione ambientale e paesaggistica

filari

piantata



*Fulvio...*

*[Handwritten signature]*



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
Servizio Ufficio di Piano

Oggetto: **Accordo art. 11 L. 241/90**

Verbale seduta del 6/3/14 relativa al comparto POC n. 7ANSO3 - 25AAP201-25AVP0

Il giorno 6/3/14, alle ore 11.30, presso la Sede Municipale di Ferrara, in seguito alla convocazione effettuata telefonicamente dal Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara, è convocato l'incontro per la sigla Accordo art. 11 L. 241/90 per la formazione del 1° POC.

Sono presenti:

- per il Comune di Ferrara,

ing. A. Barillas

ing. F. Rossi



*[Handwritten signature]*



- per i proponenti

dot. P. Carlo Scaramagli

dot. Rivaroli

geom. Botsari

*[Handwritten signatures]*

Verbalizza

ing. Barillas

Aprè l'incontro l'ing. Barillari illustrando i contenuti degli accordi - vennero richiesti alcuni chiarimenti che vennero forniti -  
Si parte quindi alla sottoscrizione degli accordi -  
Alle ore 12.00 si chiude l'incontro -

Barillari  
V. C. S.  
M. P. M.  
P. S. S.

M. P. M.

