



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 04.06.2013

Deliberazione n. GC-2013-311

Prot. Gen. n. PG-2013-45415

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2013-347

Sono intervenuti i Signori:

Tiziano Tagliani	Sindaco
Massimo Maisto	Vice Sindaco
Rossella Zadro	Assessore
Luciano Masieri	Assessore
Luigi Marattin	Assessore
Roberta Fusari	Assessore
Chiara Sapigni	Assessore
Aldo Modonesi	Assessore
Deanna Marescotti	Assessore

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

--	--

Assiste il Segretario Generale Dott. Roberto Finardi

Essendo gli intervenuti in numero legale il Presidente dichiara aperta la seduta

Oggetto

**DELIBERA C.C. PG 99241/10 DEL 10 DICEMBRE 2012 DI APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL P.P.I.P. PG. N. 103644/05, CONVENZIONATO IN DATA 30.11.2006 REP. N.56688/14665, E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INERENTI IMMOBILE SITO A FERRARA VIA DEL TURCO 8/10/12, SOTTOZONA A1.1, SOCIETA' IMMOBILIARE RISTORI S.R.L..
PRECISAZIONI A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE n. 228 DEL 24 DICEMBRE 2012 (LEGGE DI STABILITA' 2013).**

La presente deliberazione rimarrà in pubblicazione per 15 gg. consecutivi all'Albo Pretorio di questo Comune.
Firme autografe sostituite da indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2, Dlgs n. 39/1993

OGGETTO: DELIBERA C.C. PG 99241/10 DEL 10 DICEMBRE 2012 DI APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL P.P.I.P. PG. N. 103644/05, CONVENZIONATO IN DATA 30.11.2006 REP. N.56688/14665, E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INERENTI IMMOBILE SITO A FERRARA VIA DEL TURCO 8/10/12, SOTTOZONA A1.1, SOCIETA' IMMOBILIARE RISTORI S.R.L.. PRECISAZIONI A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE n. 228 DEL 24 DICEMBRE 2012 (LEGGE DI STABILITA' 2013).

LA GIUNTA

Premesso che:

in data 30 novembre 2006 con atto Notaio Marco Bissi repertorio n. 56688 raccolta n. 14665, registrato a Ferrara l'11.12.2006 e trascritto a Ferrara il 12.12.2006, è stata stipulata tra il Comune di Ferrara e l'Impresa M S.r.l., la convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con deliberazione di Consiglio Comunale PG 103644/05 del 02.10.2006;

in data 3 novembre 2010 è stata presentata dalla Immobiliare Ristori S.r.l. istanza PG 99241/10 PR 4694/10 per ottenere l'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in variante al P.P.I.P. PG 103644/05, approvato con deliberazione C.C. in data 02 ottobre 2006, e istanza P.G. 99247/10, P.R. 4695/10 per ottenere il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

tale proposta di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata, prevede le seguenti modifiche rispetto al piano originario (P.P.I.P. PG 103644/05), modifiche indispensabili affinché possa attuarsi il recupero dell'immobile dell'ex cinema Ristori (all'interno del centro storico) e la riqualificazione dell'intero comparto urbano in cui è inserito:

- la realizzazione di autorimesse al piano terra piuttosto che al piano interrato, tale richiesta è motivata dal fatto che la realizzazione di un interrato in una zona così centrale, a ridosso delle emergenze architettoniche e storiche principali della città, con una viabilità estremamente difficoltosa, avrebbe costituito un impatto traumatico sull'intero comparto urbano.
- l'eliminazione della sala conferenze, di proprietà privata, necessaria per ricavare le autorimesse al piano terra e per realizzare il cavedio interno a partire dal piano terra e non dal primo piano come in origine.
- lo spostamento dell'accesso alle autorimesse dalla piazzetta all'apertura esistente situata nella parte sud di via del Turco prima dell'incrocio con via del Podestà.
- la realizzazione di due attività commerciali al piano terra, con affaccio su via del Turco.

relativamente alle urbanizzazioni il progetto di variante conferma ed ottimizza le previsioni del Piano originario mediante la realizzazione delle sottoelencate opere:

- il rifacimento della pavimentazione della piazzetta privata (mq.116) di proprietà della Ristori s.r.l. che sarà poi asservita all'uso pubblico e del tratto pubblico di via del Turco compreso tra l'intersezione con via Podestà e quella con piazza Cortevicchia;
- il rifacimento della pubblica illuminazione, della rete fognaria delle acque nere e bianche, della rete del gas e dell'ENEL insistenti nello stesso tratto di via del Turco;

il progetto del P.P.i.P. prevede inoltre, la cessione gratuita, all'Amministrazione Comunale di un'unità immobiliare della superficie di mq. 55 (da determinarsi esattamente a seguito di accatastamento) con accesso diretto da via del Turco e separato dal contesto residenziale (così come graficizzato negli elaborati allegati alla convenzione) oltre che la relativa servitù di passaggio di raccordo con la pubblica via. Nella delibera di approvazione dello strumento urbanistico la cessione gratuita dell'immobile è giustificata come compensazione del mancato utilizzo della sala conferenze da parte della collettività (in analogia a quanto previsto nel progetto di valorizzazione del Centro Storico - Programma Speciale d'Area ai sensi della L.R. 19 agosto 1996 n. 30-consistente nel riconoscimento a favore del Comune di una quota percentuale pari al 35%),

come di seguito riportato: *“Si precisa che tale variante costituisce una modifica sostanziale alla Convenzione sottoscritta in origine, dove la destinazione a sala conferenze (benché di proprietà privata) del piano terra costituiva elemento di “interesse a carattere generale”. La proprietà propone al contempo la cessione gratuita, all’Amministrazione di un’unità immobiliare della superficie di mq. 55 (da determinarsi esattamente a seguito di accatastamento) con accesso diretto da via del Turco e separato dal contesto residenziale a compensazione del mancato utilizzo della sala conferenze da parte della collettività”;*

l’approvazione del P.P.i.P. succitato congiuntamente al relativo schema di convenzione si è perfezionata con la delibera del Consiglio Comunale verbale n. 14, PG 99241/10 (citato erroneamente come PG 99241/12) del 10/12/2012, esecutiva il 28/12/12; la convenzione, la cui sottoscrizione è da perfezionarsi entro il termine del 28 giugno 2013, disciplina tra l’altro la cessione a titolo gratuito dell’immobile di che trattasi, caratterizzata dalla mancanza di prestazione economica da parte del Comune;

Premesso inoltre che:

l’art. 1, comma 138, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, (legge di stabilità 2013), ha introdotto i commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies all’art. 12 della legge 15 luglio 2011, n. 111, aventi ad oggetto forti limitazioni alla capacità degli enti locali di acquistare diritti immobiliari; in particolare è previsto che *“a decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa (...) gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l’indispensabilità e l’indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento (...) Per l’anno 2013 le amministrazioni pubbliche inserite nel conto consolidato della pubblica amministrazione non possono acquistare immobili a titolo oneroso né stipulare contratti di locazione passiva salvo che si tratti di rinnovi di contratti ovvero la locazione sia stipulata per acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di immobili dismessi ovvero per continuare ad avere la disponibilità di immobili venduti”;*

il comma 1-sexies della norma sopra citata prevede *“Sono fatte salve dalle disposizioni recate dal comma 1-quater le operazioni di acquisto previste in attuazione di programmi e piani concernenti interventi Speciali realizzati al fine di promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale, di rimuovere gli squilibri economici, sociali, istituzionali e amministrativi del Paese e di favorire l’effettivo esercizio dei diritti della persona in conformità al quinto comma dell’articolo 119 della Costituzione e finanziati con risorse aggiuntive ai sensi del decreto legislativo 31 maggio 2011, n. 88”;*

Considerato che:

il progetto del P.P.i.P. prevede inoltre, la cessione gratuita, all’Amministrazione Comunale di un’unità immobiliare della superficie di mq. 55 (da determinarsi esattamente a seguito di accatastamento) con accesso diretto da via del Turco e separato dal contesto residenziale (così come graficizzato negli elaborati allegati alla convenzione) oltre che la relativa servitù di passaggio di raccordo con la pubblica via. Nella delibera di approvazione dello strumento urbanistico la cessione gratuita dell’immobile è giustificata come compensazione del mancato utilizzo della sala conferenze da parte della collettività (in analogia a quanto previsto nel progetto di valorizzazione del Centro Storico - Programma Speciale d’Area ai sensi della L.R. 19 agosto 1996 n. 30- consistente nel riconoscimento a favore del Comune di una quota percentuale pari al 35%), come di seguito riportato: *“Si precisa che tale variante costituisce una modifica sostanziale alla Convenzione sottoscritta in origine, dove la destinazione a sala conferenze (benché di proprietà privata) del piano terra costituiva elemento di “interesse a carattere generale”. La proprietà propone al contempo la cessione gratuita, all’Amministrazione di un’unità immobiliare della superficie di mq. 55 (da determinarsi esattamente a seguito di accatastamento) con accesso diretto da via del Turco e separato dal contesto residenziale a compensazione del mancato utilizzo della sala conferenze da parte della collettività”;*

l'approvazione del P.P.i.P. succitato congiuntamente al relativo schema di convenzione si è perfezionata con la delibera del Consiglio Comunale verbale n. 14, PG 99241/10 del 10/12/2012, esecutiva il 28/12/12; la convenzione, la cui sottoscrizione è da perfezionarsi entro il termine del 28 giugno 2013, disciplina tra l'altro la cessione a titolo gratuito dell'immobile di che trattasi, caratterizzata dalla mancanza di prestazione economica da parte del Comune;

la cessione del suddetto immobile all'Amministrazione Comunale, come precisato dal sotto riportato art. 5 della convenzione di cui trattasi è prevista a titolo gratuito:

ARTICOLO 5

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a ristrutturare a regola d'arte e cedere gratuitamente l'unità immobiliare di mq. 55 (da determinarsi esattamente nella dimensione e nel valore a seguito di accatastamento) con relativa servitù di cui al precedente art. 1, impegnandosi altresì a non alienare a terzi, l'unità immobiliare meglio descritta all'art. 1 destinata alla cessione gratuita al Comune di Ferrara".

In fase di progettazione esecutiva dell'edificio dovrà essere concordata con il Comune di Ferrara la definitiva destinazione d'uso (nell'ambito degli usi ammessi per la sottozona ed a parità di standard ed oneri dovuti in base all'uso) dell'unità immobiliare oggetto di cessione gratuita, individuata come negozio nelle tavole del presente strumento urbanistico attuativo.

Congiuntamente a tutte le spese notarili sarà a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa l'accatastamento dell'unità immobiliare di cui trattasi e tutte le spese relative. Inoltre, qualora la cessione gratuita comporti la necessità di fatturazione da parte del soggetto attuatore o suoi aventi causa, la fattura dovrà essere emessa senza rivalsa dell'IVA nei confronti del Comune. (..);

gli accordi tra le parti, Comune e Immobiliare Ristori srl inerenti la cessione gratuita dell'immobile di cui sopra sono antecedenti all'entrata in vigore della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (entrata in vigore il 1 gennaio 2013) in quanto l'approvazione del piano particolareggiato, contenente anche il relativo schema di convenzione, si è perfezionata con delibera del Consiglio Comunale in data 10 dicembre 2012;

già nell'anno 2008, con il Programma Speciale d'Area D'Area (PSA), che ha promosso la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso una nuova configurazione del Centro Storico, erano stati individuati una serie di interventi tesi a ridefinire funzioni compatibili per quei cinematografi che ormai da tempo avevano dimesso la loro attività. La mutata dinamica della distribuzione urbana dopo la realizzazione della multisala in zona Darsena e con l'avvento dei mutati meccanismi di fruizione dell'evento cinematografico, sempre più legato ad una dinamica d'uso di tipo familiare e/o individuale, ha imposto di rendere attuabile il recupero dei cinematografi dismessi, per questo erano state inserite nel PSA le trasformazioni dell'ex cinema Rivoli e Embassy. Sebbene non inserito nel PSA il recupero dell'ex cinema Ristori, era contemplato attraverso il Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato nell'anno 2006. In considerazione della sua localizzazione, in uno spazio di grande pregio, e del previsto inserimento di attività commerciali in grado di rivitalizzare il tessuto storico adiacente il recupero di detto immobile risulta infatti di primaria importanza per la città. L'approvazione del Piano in variante a quello originario si è resa necessaria in quanto la soluzione progettuale del 2006 conteneva alcune criticità che di fatto ne rendevano problematica l'attuazione (es. realizzazione garage interrato in una zona così centrale, a ridosso delle emergenze architettoniche e storiche principali della città, con una viabilità estremamente difficoltosa, avrebbe costituito un impatto traumatico sull'intero comparto urbano). Il nuovo progetto prevede altresì la completa riqualificazione del tratto di via del Turco prospiciente l'intervento attraverso il rifacimento del manto stradale e dei marciapiedi con materiali di pregio (porfido, trachite e ciottoli in continuità con le recenti riqualificazioni delle via adiacenti) oltre che il completo rifacimento delle infrastrutture insistenti su tale area (pubblica illuminazione, della rete fognaria delle acque nere e bianche, della rete del gas e dell'ENEL);

Precisato in forza delle motivazioni sopra addotte, che la cessione a titolo gratuito dell'immobile, caratterizzata dalla mancanza di prestazione economica da parte del Comune e attuata nell'ambito del piano particolareggiato sopra citato, il cui fine è anche quello di promuovere lo sviluppo

economico e la coesione sociale e territoriale dell'ambito urbano in cui l'ex cinema Ristori è inserito, rientra nelle deroghe previste dalla legge di stabilità 2013. L'acquisizione gratuita dell'immobile si configura come equo ristoro per la mancata realizzazione della sala conferenze prevista nel Piano originario;

VISTI i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Servizio Pianificazione e Progettazione proponente in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 D.Lgs.267/2000 e smi);

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di precisare per le motivazioni di cui in parte narrativa che la cessione a titolo gratuito dell'immobile prevista nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con delibera di Consiglio Comunale verbale n. 14, PG 99241/10 del 10/12/2012, caratterizzata dalla mancanza di prestazione economica da parte del Comune e attuata nell'ambito del medesimo strumento urbanistico, il cui fine è anche quello di promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale dell'ambito urbano in cui l'ex cinema Ristori è inserito, rientra nelle deroghe previste dalla legge di stabilità 2013;

di dare atto che il soggetto attuatore dovrà rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il 29 giugno 2013 termine fissato con delibera di Consiglio Comunale verbale n. 14, PG 99241/10 del 10/12/2012, scaduto il quale si intenderà decaduta l'approvazione del piano particolareggiato in variante stesso, senza ulteriori provvedimenti;

di dare atto altresì che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara e presso il Settore Pianificazione Territoriale, l'Arch. Perelli Paolo Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, l'Arch. Davide Tumiatì Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale;

di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
ROBERTO FINARDI

Settore Affari Generali

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 4/6/2013 n. GC-2013-311 – Prot. Generale n. PG-2013-45415 e avente oggetto DELIBERA C.C. PG 99241/10 DEL 10 DICEMBRE 2012 DI APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL P.P.I.P. PG. N. 103644/05, CONVENZIONATO IN DATA 30.11.2006 REP. N.56688/14665, E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INERENTI IMMOBILE SITO A FERRARA VIA DEL TURCO 8/10/12, SOTTOZONA A1.1, SOCIETA' IMMOBILIARE RISTORI S.R.L.. PRECISAZIONI A SEGUITO DELL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE n. 228 DEL 24 DICEMBRE 2012 (LEGGE DI STABILITA' 2013).

esecutivo il 04/06/2013

E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 05-GIU-13 al 19-GIU-13

Ferrara, 05/06/2013

**L'addetto alla pubblicazione
Catina Bosi**