

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA "EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN" PRESENTATA DALLA SOC. FERRARA 2007 SRL.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che con decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18/1/2012, è stato approvato l' Accordo di Programma in variante al PRG relativo ai "Piani di recupero ex AMGA, ex MOF - Darsena, ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" sottoscritto in data 19/12/2011 dai rappresentanti del Comune di Ferrara, della Provincia di Ferrara e della S.T.U. Ferrara Immobiliare SpA, e ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011;

che ai sensi del comma 7 dell'art. 40 della L.R. 20/00 e ss.mm.ii. il decreto di approvazione dell'Accordo di programma ha comportato, a partire dalla data di pubblicazione del relativo comunicato nel BUR n. 35 del 29.02.2012, la variazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità delle opere;

che per quanto riguarda il comparto "*Ex direzionale pubblico di via Beethoven*", la Società FERRARA 2007, in qualità di proprietaria dell'immobile denominato "Palazzo degli Specchi", ha siglato in data 19.12.2011 PG. 105262/2011 e stipulato con atto Notaio Magnani in data 29.11.2012, registrato e trascritto ai sensi di legge, un Accordo ex art. 11, L. n. 241/1990 con il Comune di Ferrara e la S.T.U., disciplinante gli obblighi in ordine alla realizzazione del Piano di Recupero del comparto di che trattasi, oggetto di approvazione mediante Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34, D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 40, L.R. 20/2000;

che in detto Accordo ex art. 11 L. 241/90 si è inoltre stabilito che:

il corrispettivo posto a carico della Soc. Ferrara 2007 Srl, è stato definito e quantificato in analogia a quanto a suo tempo previsto nel progetto di valorizzazione del Centro Storico (Programma Speciale D'Area ai sensi della L.R. n. 30/1996), ossia nella misura del 35% dell'incremento del valore venale determinato con la variante al PRG (da Direzionale a Residenziale e Commerciale) dal cambio d'uso previsto dal Piano di Recupero inerente l'area in questione come quantificato dall'Agenzia del Territorio di Ferrara, pari a € 5.210.100,00 al netto degli oneri fiscali;

la Soc. Ferrara 2007 Srl si è impegnata a corrispondere il suddetto corrispettivo, attraverso la realizzazione e la cessione gratuita delle seguenti opere:

- realizzazione della sede della "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana", previa ristrutturazione della palazzina esistente;
- cessione gratuita di un'area di parcheggio funzionale a detta sede di circa mq. 2400;
- realizzazione gratuita di opere extracomparto consistenti nel parcheggio pubblico posto su area pubblica in fregio alla Via Beethoven.

A queste opere si aggiungono le opere già eseguite, consistenti in un'ulteriore fascia di parcheggi posti anch'essi in fregio alla Via Beethoven e ad un'area di parco di oltre mq. 4.500 già realizzata nella parte est del comparto d'intervento;

- il valore delle opere e delle aree da cedere e/o realizzare dalla Soc. Ferrara 2007 Srl superando il corrispettivo a suo carico di € 5.210.100 e considerato altresì che il valore venale della delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana è stata quantificata in sede di perizia in € 6.820.080, il Comune ha acconsentito a che la medesima società possa scomputare la differenza, pari a € 1.609.980,00, dagli oneri di urbanizzazione secondaria;

che con delibera di GC n. 230 PG 95584 del 27.12.2012 è stato approvato il progetto di attuazione del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto "Ex Direzionale Pubblico di Via

Beethoven” presentato dalla Soc. Ferrara 2007 srl, approvato nell’ambito del suddetto Accordo di Programma, in particolare la realizzazione dell’edificio “delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana” oggetto di Accordo ex art. 11, L. n. 241/1990 tra il Comune di Ferrara, la S.T.U. e la Soc. Ferrara 2007;

che a garanzia del rispetto degli impegni assunti con l’Accordo ex art. 11 L 241/90 sopra richiamato e del risarcimento dei danni conseguenti dal relativo inadempimento, la Soc. Ferrara 2007 ha presentato fideiussione n. 027486/ON del 08.01.2013 per un importo pari a € 6.820.080, con escussione a prima richiesta rilasciata dalla Società Elite Insurance Company Ltd con sede a Gibilterra The Sails, Queensway Quay, Queensway, domiciliata presso la Rappresentanza Generale per l’Italia in Via della Moscova n. 3 c/o FIS, Milano, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 07723390964, REA MI-19777782, inserita nell’elenco ISVAP delle rappresentanze in Italia di Imprese di Assicurazione con sede legale in uno stato UE che operano nel territorio della Repubblica, in Regime di stabilimento con iscrizione n. I.00104 del 22.03.2012;

che con atto notaio Zecchi Andrea in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296 (registrata e trascritta ai sensi di legge) è stata stipulata, tra il Comune di Ferrara e la Soc. Ferrara 2007 srl, convenzione per l’attuazione del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto “Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven”;

che in data 09/07/2013 la Soc. Ferrara 2007 srl ha presentato istanza PG 56620 di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione 1°STRALCIO in attuazione al Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto “Ex Direzionale Pubblico di via Beethoven” in via Tassoni, di cui alla Convenzione Atto Notaio Zecchi Andrea, stipulata tra il Comune di Ferrara la soc. FERRARA 2007 srl in data 09/01/2013 rep. N. 24858/12296, il cui procedimento risulta sospeso;

che in data 09/07/2013 la Soc. Ferrara 2007 srl ha presentato istanza PG 56642 di approvazione del progetto definitivo dell’edificio “delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana”, facente parte delle opere di urbanizzazione del 1° Stralcio funzionale dello stesso PdR; il progetto definitivo complessivo è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 344 PG 42519 del 20/05/2014;

che con la medesima delibera di Giunta Comunale, è stato deliberato tra l’altro che:

- “ (...)i tempi di presentazione del progetto esecutivo, trattandosi di appalto integrato, potranno subire variazioni rispetto al termine previsto dall’art. 4 della Convenzione fissato in tre mesi dall’approvazione del progetto definitivo, previa autorizzazione da parte della stessa Amministrazione Comunale e fermo restando il termine di realizzazione dell’edificio, previsto in trenta mesi dall’approvazione del progetto esecutivo;

- qualora l’attuazione dell’intervento connesso alla palazzina così come convenzionato nell’ambito del Piano di Recupero, attraverso la partecipazione a un fondo immobiliare chiuso diventasse articolata e comportasse tempi più dilatati, dovranno essere valutate nuove tempistiche ed eventuali maggiori oneri che l’Amministrazione Comunale dovrà sostenere per la mancata disponibilità della palazzina nei tempi stabiliti in convenzione;

che con nota in data 28.05.2014 PG 45441 inviata tramite PEC in data 29.05.2014 alla Soc. Ferrara 2007 è stata comunicata l’approvazione del progetto definitivo della delegazione comunale e si è inviata alla stessa, copia della delibera di Giunta Comunale n. 344 PG 42519 del 20/05/2014;

che nel corso di un incontro avvenuto in data 30 maggio 2014 si è condiviso con i rappresentanti della soc. Ferrara 2007, in virtù della scelta della stessa società di predisporre il progetto esecutivo e la realizzazione della suddetta palazzina attraverso appalto integrato, un termine congruo di mesi sei, dall’approvazione del progetto definitivo, per l’aggiudicazione dell’appalto; fermo restando il

termine di realizzazione dell'edificio, previsto in trenta mesi dall'approvazione del progetto esecutivo di cui alla convenzione originaria;

che il ritardo rispetto al termine di 6 (sei) mesi sopra riportato (29 novembre 2014), comporterà un maggior onere a carico dell'Amministrazione Comunale, che dovrà essere rimborsato dalla Soc. Ferrara 2007, tenuto conto che per l'uso dei locali sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana viene corrisposto un canone annuo di 75.650,00 € oltre che spese condominiali di 65.000,00 €.

che nel frattempo, anche a seguito della fortissima contrazione economica che ha investito l'intero sistema del mercato immobiliare, nonché, a seguito degli eventi sismici che hanno sconvolto l'economia del territorio modificando anche la tipologia della domanda abitativa a favore dell'Housing Sociale, la Soc. Ferrara 2007 s.r.l. ha proposto con nota in data 20 giugno 2014 assunta al PG 53372 del 23.06.2014, di estendere in modo consistente la destinazione di edilizia residenziale sociale nell'ambito del PdR, scelta poi condivisa con l'Amministrazione Comunale;

che con la stessa nota e con successiva in data 17 dicembre 2014 assunta al PG 118525 del 19.12.2014, per quanto riguarda il riconoscimento dei maggiori oneri per la mancata disponibilità della delegazione comunale nei tempi stabiliti nella convenzione originaria la Soc. Ferrara 2007 ha comunicato, con la prima, la disponibilità a trovare una soluzione di comune gradimento, proponendo poi con la seconda un'eventuale decurtazione di tali ulteriori oneri *“dal differenziale tra il valore di mercato dell'edificio ristrutturato e quanto originariamente dovuto come contributo straordinario individuato in 1.609.980,00 €”* nella convenzione attuativa sottoscritta in data 09.01.2013;

che a supporto della effettiva sostenibilità e della potenziale domanda di alloggi ERS in città e nel territorio, ACER ha incaricato la Società Nomisma spa per uno studio/ricerca sul tema dell'ERS; l'Housing Sociale oggi è una necessità fortemente sentita per dare risposta a quel fabbisogno della cosiddetta “fascia grigia” di reddito, per quelle famiglie che non possono accedere al mercato dell'edilizia ERP e per le quali il mercato non è in grado di concedere un'abitazione dignitosa a prezzi accessibili; famiglie oggi ulteriormente aumentate, dopo la crisi che ha appesantito e deteriorato le condizioni economiche e sociali, anche tra le fasce sociali che fino a qualche anno fa si ritenevano al sicuro da tali pericoli;

che con delibera di G.C. 409 PG 54190 del 24.06.2014 è stato approvato lo schema del Protocollo d'Intesa per l'attuazione di un intervento di ERS nell'ambito di uno stralcio del Piano di Recupero “Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven” attraverso la costituzione di un Fondo Immobiliare, precisando che prima della sottoscrizione dei conseguenti atti esecutivi, si sarebbe dovuto integrare/modificare la Convenzione attuativa del Piano di Recupero individuando lo/gli stralcio/i funzionale/i da inserire in detto fondo e da trasferirsi al fondo stesso congiuntamente al conferimento delle aree, oltre che confermare e disciplinare tutte le obbligazioni già assunte dalla Soc. Ferrara 2007 nei confronti del Comune di Ferrara e previo parere del Collegio di Vigilanza previsto dall'Accordo ex art. 11, L. n. 241/1990;

che in data 25 giugno 2014 in occasione della manifestazione tenutasi a Milano EIRE (Expo Italia Real Estate) principale appuntamento annuale in Italia sul Real Estate e del sistema industriale immobiliare è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa dalla Soc. Ferrara 2007 s.r.l. (società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Parsitalia Real Estate srl), CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Intercantieri Vittadello S.p.A., Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara e dal Comune di Ferrara;

che L'Amministrazione Comunale, con la firma del suddetto Protocollo d'Intesa, ha voluto significare di condividere e sostenere gli obiettivi e la qualità dell'intervento che consentirà di realizzare un importante intervento di edilizia sociale e porterà anche alla riqualificazione e rigenerazione di un importante comparto della città. Città che in questi ultimi venticinque anni è

cresciuta e si è sviluppata proprio anche attorno a questa grande area incompiuta ed abbandonata;

che il suddetto Protocollo d'Intesa, che prevedeva la scadenza originariamente al 31/12/2014 è stato poi prorogato, di comune accordo dei soggetti sottoscrittori, ed ha durata pertanto sino al 30 giugno 2015 ;

che in data 21 novembre 2014 la Società Ferrara 2007 ha presentato formale istanza di integrazione della convenzione al fine di individuare lo "stralcio funzionale" da trasferire al Fondo Immobiliare con il conferimento delle aree, oltre che confermare e disciplinare tutte le obbligazioni già assunte nei confronti del Comune di Ferrara con l'Accordo ex art. 11, L. n. 241/1990 (istanza poi sospesa a seguito della richiesta di variante al PdR di cui al presente provvedimento);

che con nota in data 25.11.2014 PG 109094 è stato comunicato alla Soc. Ferrara 2007 l'interruzione del procedimento di modifica della sopra citata attuazione del piano di recupero per carenze che non consentivano di effettuare una valutazione di merito sulla proposta stessa:

che con la medesima nota si comunicava altresì:

"- la proposta di modifica della Convenzione dovrà tener conto di quanto disposto dalla Giunta Comunale con delibera n. 344 PG 42519 del 20/05/2014, già inviata tramite PEC alla Società in indirizzo con nota PG 45441 del 29.05.2014, inerente all'approvazione del Progetto Definitivo complessivo dell'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana", e all'individuazione delle opere del relativo quadro economico, da realizzarsi a cura e spese della Soc. Ferrara 2007 Srl, come da convenzione stipulata con il Comune di Ferrara per l'attuazione del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica del comparto "ex direzionale pubblico di via Beethoven";

- dovrà infine essere prevista la sostituzione, della fideiussione emessa dalla Soc. Elite Insurance Company Ltd di importo pari a € 6.820.080, con altra di pari importo, rilasciata da Istituto bancario o primaria Assicurazione, nel pieno rispetto degli impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione.

In considerazione del fatto che la proprietà intende conferire nel Fondo Immobiliare anche l'intervento connesso alla palazzina, così come convenzionato nell'ambito del Piano di Recupero, e che ciò comporterà tempi più dilatati, dovranno essere proposte nuove tempistiche oltre che riconosciuti i maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per la mancata disponibilità della palazzina nei tempi stabiliti nella convenzione originaria."

che partendo dai presupposti di attuazione del "nuovo" intervento di ERS nell'ambito di uno stralcio del Piano di Recupero "Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven" attraverso la costituzione di un Fondo Immobiliare, si sono svolti in data 22.12.2014, 14.01.2015 e 04.02.2015 presso l'Amministrazione Comunale dei tavoli tecnici, con la presenza dei soggetti sottoscrittori del Protocollo d'Intesa e degli Enti e Servizi interessati dall'intervento, i cui verbali sono depositati agli atti del Servizio Pianificazione, finalizzati al perseguimento degli obiettivi previsti nello stesso Protocollo e in conformità alle prescrizioni del vigente Piano di Recupero. In occasione del tavolo tecnico del 4 febbraio 2015 è emersa e resa tangibile la necessità di una variante al Piano di Recupero di iniziativa Pubblica "Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven" nonché conseguentemente la modifica alla Convenzione stipulata in data 09/01/2013 al fine di poter giungere alla precisa rispondenza e funzionalità del progetto alla nuova scelta intrapresa dalla proprietà, di realizzare un intervento consistente di Social Housing;

che la Soc. Ferrara 2007 srl con nota del 18 marzo 2015, assunta al PG 27069 del 19 marzo 2015, facendo seguito agli incontri tecnici e allo scambio di corrispondenza avuti fino a tale data, ha richiesto l'attivazione dell'iter urbanistico al fine di addivenire alla variante al PdR;

che con proprio indirizzo, la Giunta Comunale nella seduta del 24 marzo 2015, ha disposto di accogliere la proposta di modifica del Piano di Recupero di cui trattasi presentata in data 18 marzo 2015 PG 27069/2015; in quanto in un momento di crisi economica come quella attuale

risulta opportuno cercare di percorrere, da parte dell'Amministrazione Comunale, tutte le strategie possibili, affinché la città ed il territorio possano meglio affrontare questa difficile fase e dare risposte alle esigenze delle famiglie attraverso la realizzazione di un comparto di ERS (Housing Sociale). E' infatti utile saper cogliere, per quanto possibile, le proposte di trasformazione che possono portare concreti e immediati benefici attraverso la riqualificazione dell'area del "Palaspecchi";

che con il medesimo indirizzo la Giunta ha disposto altresì che la variante da apportare, dovrà garantire, ad ogni modo, il rispetto dell'impianto urbanistico nel suo complesso oltre che gli obblighi di cui all'Accordo di Programma in variante al PRG relativo ai "Piani di recupero ex AMGA, ex MOF - Darsena, ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" sottoscritto in data 19/12/2011 dai rappresentanti del Comune di Ferrara, della Provincia di Ferrara e della S.T.U. Ferrara Immobiliare SpA, e ratificato con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011;

che il fine di detta proposta di variante, come anche argomentato nel corso del tavolo tecnico del 4 febbraio 2015, è quello di poter rendere attuabile e confacente con i parametri dell'edilizia sociale l'intervento di ERS, e quindi compatibile con una logica della locazione a canoni "calmierati" e con caratteristiche tecniche e distributive molto diversa dall'intervento a libero mercato, così come era stato previsto in origine nel progetto approvato;

che ACER, a supporto della effettiva sostenibilità e della potenziale domanda di alloggi ERS in città e nel territorio, ha trasmesso al Comune tramite e-mail, in data 24 febbraio 2015, un accurato studio e ricerca sul tema dell'ERS datata 4 giugno 2014 depositata agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale;

che in data 27 marzo 2015 PG 30415 la Soc. Ferrara 2007 srl ha presentato istanza di variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica "Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven" e consegnato i relativi elaborati, per conseguire le finalità di cui al sopracitato Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 25 giugno 2015 e in linea con le previsioni di cui al sopra citato indirizzo di G.C. del 24.03.2015;

che il progetto di variante al PdR, nel dettaglio riguarda le sottoelencate principali modifiche:

- il raggiungimento della Classe energetica B piuttosto della Classe energetica A; detta certificazione potrà non essere "LEED";
- la collocazione, negli edifici a corte, delle attività commerciali prevista al solo piano terra e non anche al primo, con la conseguente possibilità di demolizione di parte dei percorsi privati ad uso pubblico in origine previsti non essendovene più l'esigenza (al primo piano sono previste ulteriori residenze).
- la sagoma di massimo ingombro dell'edificio "Bdx" è leggermente modificata sul lato prospiciente la strada; modifica determinata da esigenze di tipo strutturale;
- possibilità di non realizzare la prevista centrale di Trigenerazione allacciando l'intero comparto alla "futura" rete del teleriscaldamento, il cui estendimento, da via dello Zucchero, sino in prossimità dell'area "Palaspecchi" (per uno sviluppo di circa 1.500 m.), è stata oggetto di previsione e valutazione economica da parte di HERA.
- diversa sistemazione e distribuzione dei parcheggi frontistanti la via Beethoven.

Considerato:

che la variante, oltre a garantire il rispetto dell'impianto urbanistico conferma gli obblighi di cui all'Accordo di Programma sottoscritto in data 19/12/2011 sopra citato;

che l'UO PUA Progettazione e Gestione ha predisposto all'uopo lo schema di nuova convenzione di modifica a quella sottoscritta in data 9 gennaio 2013;

che in ordine alla conformità urbanistica della variante al Piano di Recupero di cui trattasi, è stato rilevato che quanto proposto è conforme con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;

che il nuovo schema di convenzione di modifica recepisce e tiene conto di quanto disposto dalla Giunta Comunale con delibera n. GC n. 344 PG 42519 del 20/05/2014, inerente all'approvazione del progetto definitivo complessivo dell'edificio "*delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana*", e all'individuazione delle opere del relativo quadro economico, da realizzarsi a cura e spese della Soc. Ferrara 2007 Srl, oltre che stabilire nuove tempistiche, in considerazione del fatto che la proprietà intende conferire nel Fondo Immobiliare anche l'intervento connesso alla delegazione comunale, così come convenzionato nell'ambito del Piano di Recupero, comportando tempi più dilatati di realizzazione e di cessione;

che l'Amministrazione Comunale ha la necessità di disporre dell'edificio da adibire a delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana entro trenta (30) mesi a far data dal 29 novembre 2014, termine già determinato, con i rappresentanti della Società Ferrara 2007, entro il quale si sarebbe dovuto addivenire all'aggiudicazione attraverso la procedura dell'appalto integrato o all'approvazione del progetto esecutivo e pertanto, entro la data del 29 maggio 2017, i lavori di realizzazione dell'edificio dovranno essere terminati e l'opera ceduta previo rilascio di certificato di conformità edilizia ed agibilità ai sensi del RUE vigente. La succitata tempistica è vincolante e qualsiasi eventuale modifica dovrà essere preventivamente valutata da parte della Giunta Comunale;

che per quanto riguarda i maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per la mancata disponibilità della delegazione comunale, con la tempistica sopra stabilita, si rende necessario definire il contributo che verrà posto a carico della Società Ferrara 2007 o suoi aventi causa a far data dal 29 maggio 2017. Tale contributo è stato determinato in una somma forfettaria di 9.000,00 € al mese (tenuto conto del canone di affitto annuo pari a 75.650,00 € e del 50% delle spese condominiali pari a 65.000,00 €), per ogni mese o frazione di mese di ritardo. L'importo del contributo, così determinato, dovrà essere corrisposto al momento della cessione a favore del Comune della delegazione. Il rispetto di tale obbligazione è condizione necessaria per il deposito dei titoli abilitativi inerenti il PdR;

che la possibilità di scomputare il valore di 1.609.980,00 € dagli oneri di urbanizzazione secondaria, è riconosciuta al soggetto attuatore del II° Stralcio funzionale ai sensi dell'art. 16 "SCOMPUTO" delle NTA della presente variante. Una volta scomputati detti oneri di urbanizzazione secondaria, eventuali importi residui, fino alla concorrenza del suddetto valore di 1.609.980,00 €, potranno essere riconosciuti anche a quelli inerenti gli immobili degli stralci funzionali III, IV, V, e VI, fermo restando che tale operazione sarà possibile solo a seguito della cessione all'Amministrazione Comunale della delegazione di cui trattasi precisando inoltre che nulla sarà dovuto da parte della stessa Amministrazione qualora non si usufruisse dell'intera somma prevista a scomputo;

che la Commissione Qualità, riunitasi nella seduta del 02.04.2015, si è espressa favorevolmente in ordine alla suddetta variante;

che il 2 aprile 2015 si è tenuto un tavolo tecnico nel corso del quale il funzionario di HERA ha fornito dettagli in merito alla possibilità di allacciamento dell'intero comparto alla futura rete del teleriscaldamento, il cui estendimento parte da via dello Zuccherò sino in prossimità dell'area "Palaspecchi";

che con nota in data 14 aprile 2015 assunta al PG 37160 del 16.04.2015 la Soc. Ferrara 2007 srl, premettendo che la stessa ha l'obbligo di sostituire la fideiussione a garanzia della realizzazione e cessione della delegazione comunale sede decentrata della vigilanza urbana, di cui all'Accordo ex art. 11, rilasciata dalla Soc. Elite Insurance Company Ltd, prima della sottoscrizione della convenzione integrativa ha presentato richiesta di poter mantener in essere anche all'atto di detta stipula e di trasferire detta fideiussione al Fondo successivamente, al momento del conferimento dell'immobile della futura delegazione comunale nel Fondo, previo subentro da parte dello stesso come contraente con le stesse modalità e condizioni;

che la richiesta avanzata è motivata dal fatto che il corrispettivo della suddetta fideiussione è stato versato per intero a copertura dei 5 anni di validità del contratto e pertanto sino al 31 gennaio 2018 ed inoltre per il motivo che le obbligazioni della realizzazione e cessione della delegazione comunale, verranno trasferite nel Fondo unitamente alla proprietà dei terreni e degli immobili al momento della sua costituzione;

che nel momento in cui subentra nelle obbligazioni e quindi nella garanzia, il Fondo Immobiliare rappresenta un contraente "sicuro" e solido in quanto rappresentato da CDPI Investimenti, quale maggior investitore nell'intervento ERS di cui trattasi;

che il Collegio di Vigilanza di cui all'art. 5 dell'Accordo di Programma sopra citato, nella seduta del 22 aprile 2015 ha assentito unanimemente alle modifiche del Piano di Recupero, ritenendo che non snaturino in alcun modo i contenuti fondamentali dell'Accordo di Programma stesso.

Dato atto:

di acconsentire alla richiesta presentata dalla Soc. Ferrara 2007 srl di mantenere in essere la fideiussione emessa dalla Soc. Elite Insurance Company Ltd per un importo pari a € 6.820.080 a garanzia del rispetto degli impegni assunti con l'Accordo ex art. 11 L. 241/90 sopra citato di realizzazione e cessione della delegazione comunale e del risarcimento dei danni conseguenti dal relativo inadempimento, precisando che il conferimento degli immobili di proprietà della Soc. Ferrara 2007 nel Fondo, è subordinato al subentro o alla sostituzione della fideiussione; il notaio rogante avrà l'obbligo di citare nell'atto pubblico l'avvenuto subentro o sostituzione da parte del Fondo nella garanzia di cui trattasi e di darne tempestiva notizia al Comune di Ferrara;

che Ferrara 2007 dovrà produrre, prima della sottoscrizione della convenzione integrativa di cui trattasi, l'assenso del Fideiussore riguardo alla variante del Piano di Recupero;

Ritenuto pertanto opportuno, per le motivazioni in argomento, adottare la variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven" in conformità agli elaborati di seguito elencati e depositati agli atti del servizio Pianificazione Territoriale:

P 3 F E E L 0 1 G 3	Elenco elaborati
P 3 F E E C 0 1 G 3	Estratto catastale ed elenco delle proprietà
P 3 F E R I 0 1 G 3	Relazione illustrativa e previsioni di spesa e Protocollo d'Intesa tra Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti, Intercantieri Vittadello, ACER Ferrara e Comune di Ferrara per interventi di E.R.S
P 3 F E N T 0 1 G 3	Norme tecniche di attuazione
P 3 F E R T 0 1 G 2	Relazione di analisi climatica del sito
P 3 F E C P 0 1 G 1	Schema stralci funzionali (verifica standard urbanistici e reti impiantistiche)
P 3 F E P G 0 2 G 3	Progetto: zonizzazione, unità minime di intervento, parametri urbanistici
P 3 F E P G 0 3 G 2	Progetto: aree di standard pubblico e di uso pubblico
P 3 F E P G 0 3 b G 1	Identificazione aree Accordo (art. 11 L. 241/90)
P 3 F E P G 0 6 G 3	Progetto: Reti di adduzione e scarico
P 3 F E P G 0 7 G 2	Progetto: Illuminazione pubblica
P 3 F E P G 0 8 G 2	Progetto: Reti fornitura energia elettrica e telefonica
P 3 F E P G 0 9 G 3	Progetto: Interferenze reti impiantistiche con lo stato di progetto

Schema della convenzione integrativa di modifica a quella stipulata il 09.01.2013;

Dato atto altresì:

che i seguenti elaborati allegati alla convenzione originaria rimangono validi e invariati:

P 3 F E S U 0 1 G 1	Stralcio strumentazione urbanistica
P 3 F E G G 0 1 G 1	Relazione geologico-geotecnica e sismica

P 3 F E R T 0 2 G 1 Valutazione previsionale di clima acustico
P 3 F E R A 0 1 G 1 Rapporto ambientale
P 3 F E R A 0 2 G 1 Rapporto ambientale: integrazioni (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)
P 3 F E S U 0 2 G 0 Elaborati di variante al Vigente PRG (integrazione febbraio 2011)
P 3 F E D F 0 1 G 1 Stato di fatto: documentazione fotografica
P 3 F E S F 0 1 G 1 Stato di fatto: rilievo strumentale (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)
P 3 F E S F 0 2 G 1 Stato di fatto pianoaltimetrico, manufatti, rilievo del verde
P 3 F E S F 0 3 G 2 Stato di fatto: sezioni e profili
P 3 F E S F 0 4 G 1 Stato di fatto: Reti impiantistiche

che i seguenti elaborati allegati alla convenzione originaria in virtu' della variante al PdR risultano abrogati:

P 3 F E R I 0 2 G 1 Linee guida per una progettazione sostenibile
P 3 F E A A 0 1 G 2 Linee guida per la progettazione degli spazi aperti
P 3 F E P G 0 1 G 1 Progetto: planimetria descrittiva - viste prospettiche
P 3 F E P G 0 4 G 2 Progetto: sezioni e profili (parte 1)
P 3 F E P G 0 5 G 2 Progetto: sezioni e profili (parte 2)
P 3 F E P G 1 0 G 1 Progetto: Schema di principio della centrale di trigenerazione

Di dare atto altresì:

che la Convenzione integrativa di modifica a quella stipulata il 09.01.2013 a seguito della variante al PdR dovrà essere sottoscritta dalla Società Ferrara 2007 entro 3 (tre) mesi dalla data di pubblicazione nel BUR dell'avviso dell'approvazione da parte della Giunta Comunale della variante allo stesso PdR e della relativa modifica dell'attuazione;

che detta Convenzione integrativa di modifica dovrà essere sottoscritta dalla Società Ferrara 2007 prima della stipula dell'atto di conferimento di parte degli immobili nel Fondo e/o prima dell'alienazione degli immobili ricompresi nel PdR;

Vista la delibera consiliare P.G. 21901 del 16/04/2009 di approvazione del PSC;

Vista la delibera consiliare P.G. 39286 del 10/06/2013 di approvazione del RUE;

Vista la delibera consiliare P.G. 20451 del 07/04/2014 di approvazione del POC;

Vista la delibera consiliare P.G. 100273 del 09/12/2014, di adeguamento delle Norme Tecniche di attuazione del RUE all'art. 18 bis L.R. 20/2000;

Vista la Legge 17/8/1942 n. 1150 e s.m.;

Vista la Legge 5/8/1978, n. 457 e s.m.;

Vista la Legge regionale Emilia-Romagna 24/3/2000, n. 20 e s.m.;

VISTO l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;

VISTI gli atti;

Visti i pareri favorevoli espressi dal Dirigente responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale e dal Dirigente di Ragioneria in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs n. 267/2000 T.U. ordinamento EE. LL.;

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di adottare per le motivazioni di cui nella parte narrativa, la variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven", in conformità agli elaborati di seguito elencati e depositati agli atti del servizio Pianificazione Territoriale:

P 3 F E E L 0 1 G 3	Elenco elaborati
P 3 F E E C 0 1 G 3	Estratto catastale ed elenco delle proprietà
P 3 F E R I 0 1 G 3	Relazione illustrativa e previsioni di spesa e Protocollo d'Intesa tra Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti, Intercantieri Vittadello, ACER Ferrara e Comune di Ferrara per interventi di E.R.S
P 3 F E N T 0 1 G 3	Norme tecniche di attuazione
P 3 F E R T 0 1 G 2	Relazione di analisi climatica del sito
P 3 F E C P 0 1 G 1	Schema stralci funzionali (verifica standard urbanistici e reti impiantistiche)
P 3 F E P G 0 2 G 3	Progetto: zonizzazione, unità minime di intervento, parametri urbanistici
P 3 F E P G 0 3 G 2	Progetto: aree di standard pubblico e di uso pubblico
P 3 F E P G 0 3 b G 1	Identificazione aree Accordo (art. 11 L. 241/90)
P 3 F E P G 0 6 G 3	Progetto: Reti di adduzione e scarico
P 3 F E P G 0 7 G 2	Progetto: Illuminazione pubblica
P 3 F E P G 0 8 G 2	Progetto: Reti fornitura energia elettrica e telefonica
P 3 F E P G 0 9 G 3	Progetto: Interferenze reti impiantistiche con lo stato di progetto

Schema della convenzione integrativa di modifica a quella stipulata il 09.01.2013;

Di dare atto:

che i seguenti elaborati allegati alla convenzione originaria rimangono validi e invariati:

P 3 F E S U 0 1 G 1	Stralcio strumentazione urbanistica
P 3 F E G G 0 1 G 1	Relazione geologico-geotecnica e sismica
P 3 F E R T 0 2 G 1	Valutazione previsionale di clima acustico
P 3 F E R A 0 1 G 1	Rapporto ambientale
P 3 F E R A 0 2 G 1	Rapporto ambientale: integrazioni (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)
P 3 F E S U 0 2 G 0	Elaborati di variante al Vigente PRG (integrazione febbraio 2011)
P 3 F E D F 0 1 G 1	Stato di fatto: documentazione fotografica
P 3 F E S F 0 1 G 1	Stato di fatto: rilievo strumentale (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)
P 3 F E S F 0 2 G 1	Stato di fatto planoaltimetrico, manufatti, rilievo del verde
P 3 F E S F 0 3 G 2	Stato di fatto: sezioni e profili
P 3 F E S F 0 4 G 1	Stato di fatto: Reti impiantistiche

che i seguenti elaborati allegati alla convenzione originaria in virtu' della variante al PdR risultano abrogati:

P 3 F E R I 0 2 G 1	Linee guida per una progettazione sostenibile
P 3 F E A A 0 1 G 2	Linee guida per la progettazione degli spazi aperti
P 3 F E P G 0 1 G 1	Progetto: planimetria descrittiva - viste prospettiche
P 3 F E P G 0 4 G 2	Progetto: sezioni e profili (parte 1)
P 3 F E P G 0 5 G 2	Progetto: sezioni e profili (parte 2)
P 3 F E P G 1 0 G 1	Progetto: Schema di principio della centrale di trigenerazione

Di dare atto altresì:

che dovrà essere conseguentemente modificata ed integrata, prima della costituzione del Fondo Immobiliare, la Convenzione stipulata con Atto Notaio Zecchi Andrea, tra il Comune di Ferrara e la

soc. FERRARA 2007 srl in data 09/01/2013, che dovrà disciplinare l'attuazione della variante al PdR di cui trattasi;

che lo schema di convenzione integrativa di modifica recepisce quanto disposto dalla Giunta Comunale con delibera n. GC n. 344 PG 42519 del 20/05/2014, inerente all'approvazione del progetto definitivo complessivo dell'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana", e all'individuazione delle opere del relativo quadro economico, da realizzarsi a cura e spese della Soc. Ferrara 2007 Srl;

che l'Amministrazione Comunale ha la necessità di disporre dell'edificio da adibire a delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana entro trenta (30) mesi a far data dal 29 novembre 2014, termine già determinato, con i rappresentanti della Società Ferrara 2007, entro il quale si sarebbe dovuto addivenire all'aggiudicazione attraverso la procedura dell'appalto integrato o all'approvazione del progetto esecutivo e pertanto, entro la data del 29 maggio 2017, i lavori di realizzazione dell'edificio dovranno essere terminati e l'opera ceduta previo rilascio di certificato di conformità edilizia ed agibilità ai sensi del RUE vigente. La succitata tempistica è vincolante e qualsiasi eventuale modifica dovrà essere preventivamente valutata da parte della Giunta Comunale;

che la Soc. Ferrara 2007 o suoi aventi causa, dovrà corrispondere, a far data dal 29 maggio 2017, una somma forfettaria di 9.000,00 € al mese (tenuto conto del canone di affitto annuo pari a 75.650,00 € e il 50% delle spese condominiali pari a 65.000,00 €), per ogni mese o frazione di mese di ritardo, come contributo. L'importo del contributo, così determinato, dovrà essere corrisposto al momento della cessione all'Amministrazione Comunale della delegazione;

che la possibilità di scomputare il valore di 1.609.980,00 € dagli oneri di urbanizzazione secondaria, è riconosciuta al soggetto attuatore del II° Stralcio funzionale qualora sia lo stesso che realizza l'edificio della delegazione comunale, ai sensi dell'art. 16 "SCOMPUTO" delle NTA della presente variante. Una volta scomputati detti oneri di urbanizzazione secondaria, eventuali importi residui, fino alla concorrenza del suddetto valore di 1.609.980,00 €, potranno essere riconosciuti anche a quelli inerenti gli immobili degli stralci funzionali III, IV, V, e VI, fermo restando che tale operazione sarà possibile solo a seguito della cessione all'Amministrazione Comunale della delegazione di cui trattasi precisando inoltre che nulla sarà dovuto da parte della stessa Amministrazione qualora non si usufruisse dell'intera somma prevista a scomputo;

di acconsentire alla richiesta presentata dalla Soc. Ferrara 2007 srl di mantenere in essere la fideiussione emessa dalla Soc. Elite Insurance Company Ltd per un importo pari a € 6.820.080 a garanzia del rispetto degli impegni assunti con l'Accordo ex art. 11 L. 241/90 sopra citato di realizzazione e cessione della delegazione comunale e del risarcimento dei danni conseguenti dal relativo inadempimento, precisando che il conferimento degli immobili di proprietà della Soc. Ferrara 2007 nel Fondo, è subordinato al subentro o alla sostituzione della fideiussione; il notaio rogante avrà l'obbligo di citare nell'atto pubblico l'avvenuto subentro o sostituzione da parte del Fondo nella garanzia di cui trattasi e di darne tempestiva notizia al Comune di Ferrara;

che dopo l'adozione il Comune procederà al deposito della variante al Piano di Recupero di cui al presente provvedimento presso la propria sede per sessanta giorni, dandone avviso su un quotidiano a diffusione locale oltre che sul sito del Comune;

che entro la scadenza del termine di deposito di cui al punto precedente chiunque può formulare osservazioni;

che non essendo stati espressi sulla variante al Piano di Recupero di cui trattasi i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, verrà convocata per la loro acquisizione una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990, prima dell'invio alla Provincia della variante stessa adottata;

che la variante al Piano di Recupero contestualmente al deposito verrà trasmessa alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore;

che la nuova Convenzione di modifica a quella stipulata il 09.01.2013 a seguito della variante al PdR dovrà essere sottoscritta dalla Società Ferrara 2007 entro il termine di mesi 3 (tre) dalla data di pubblicazione nel BUR dell'avviso dell'approvazione da parte della Giunta Comunale della variante allo stesso PdR e della relativa modifica dell'attuazione, scaduto il quale si intenderà decaduta l'approvazione della variante allo strumento urbanistico, senza ulteriori provvedimenti;

che detta nuova Convenzione di modifica dovrà essere sottoscritta dalla Società Ferrara 2007 prima della stipula dell'atto di conferimento di parte degli immobili nel Fondo e/o prima dell'alienazione degli immobili ricompresi nel PdR;

che tutte le spese del presente atto e sue consequenziali saranno a carico del soggetto attuatore il quale, per quanto riguarda le aree e le opere da cedere/asservire potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali in materia;

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

che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione;

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente delibera ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.lgs n. 267/2000, con il voto favorevole espresso da tutti i presenti alla seduta.

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
CAVALLARI ORNELLA