

OGGETTO: ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DELLA GALLERIA COMMERCIALE DI VICINATO AMBITO "DARSENA CITY" DI PROPRIETA' DELLE SOC. IGD SIIQ SPA E BENI STABILI SPA SIIQ E SUCCESSIVA MESSA A DISPOSIZIONE DI PORZIONE, A PARITÀ DI SUPERFICIE, DELLA STESSA GALLERIA PER UNA DIVERSA CONFIGURAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che con deliberazione di Consiglio Comunale in data 25.05.1998 PG 13078/97 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata inerente un'area classificata in sottozona A4, sita in Ferrara Via Darsena, di proprietà della Soc. Magazzini Darsena srl; con atto Notaio Francesco Cristofori rep. N. 47340/9286 in data 30.10.1998 è stata stipulata la relativa convenzione attuativa del PPIP, avente validità fino al 30.10.2008;

che con la convenzione succitata il soggetto attuatore si è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, fra l'altro a cedere gratuitamente al Comune ovvero ad asservire gratuitamente all'uso pubblico, le aree destinate all'urbanizzazione con le relative opere, in particolare:

Aree da cedere

Viabilità	mq.	3.476
Parcheggi pubblici	mq.	256
Verde pubblico	<u>mq.</u>	<u>285</u>
Totale	mq.	4.017

Aree da asservire all'uso pubblico

Percorsi di uso pubblico al piano terra	mq.	5.034
Percorsi di uso pubblico al piano primo	mq.	1.767
Verde pubblico	mq.	11.464
Parcheggi pubblici	<u>mq.</u>	<u>6.987</u>
Totale	mq.	25.252

che il soggetto attuatore si è obbligato per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a provvedere all'ultimazione delle opere di urbanizzazione entro 10 anni con decorrenza dalla data di stipula della convenzione succitata (scad. 30.10.2008) ed entro tre mesi dall'avvenuto collaudo; si obbligava inoltre irrevocabilmente per sé ed i suoi aventi causa, ad effettuare le cessioni e gli asservimenti delle aree e delle opere di urbanizzazione;

che le opere di urbanizzazione sono state autorizzate nell'ambito dei singoli titoli abilitativi inerenti gli stralci degli edifici situati nei lotti dal n. 1 al n. 7 e garantite da fideiussione emesse da Soc. Vittoria Assicurazioni e Zurich International;

che, a seguito di autorizzazione deliberata in data 24.05.2004 PG 22116, con istanza del 01.12.2004 PG 103161, la società Curti S.r.l. congiuntamente alla società Magazzini Darsena S.p.A. ha chiesto al Comune l'approvazione di una variante essenziale al succitato Piano particolareggiato di iniziativa privata, relativa all'attuazione a stralcio del piano unitario n. 19 - Via Darsena; la variante essenziale ha riguardato l'ampliamento del perimetro del Piano Particolareggiato, integrando l'area del lotto n. 8 e l'area dell'ex riseria "Campi Verdi" lotto n. 9;

che nel frattempo, la Soc. Magazzini Darsena S.p.A. proprietaria degli immobili ricompresi nell'originario Piano particolareggiato, ha alienato parte del complesso immobiliare con rogito notaio Cenni rep. 9540 racc. 6435 in data 15.05.2006, all'Immobiliare Grande Distribuzione S.p.A.;

che con deliberazione di C.C. in data 10.07.2006 PG 103161/04 è stata approvata una variante essenziale al Piano Particolareggiato di iniziativa privata, relativa all'attuazione a stralcio del piano unitario n. 19 -Via Darsena - zona A4.3; con atto Notaio Cristofori Francesco rep. N.

66427/15118 in data 21.07.2006 è stata stipulata la convenzione con la Soc. Magazzini Darsena spa, Sinteco Real Estate spa e Immobiliare Grande Distribuzione spa, disciplinante l'attuazione della variante al PPiP;

che gli oneri ed obblighi assunti dalla Soc. Magazzini Darsena spa per l'intervento di cui al PPiP convenzionato (rep. N. 47340/9286 in data 30.10.1998), hanno continuato a essere a carico della stessa, nonostante le modifiche introdotte dalla variante e che la Soc. Immobiliare Grande Distribuzione spa avente causa della Magazzini Darsena spa, è intervenuta nella convenzione, solo ed esclusivamente per prendere atto della varianti apportate al Piano Particolareggiato;

che gli oneri e gli obblighi che sono derivati dall'ampliamento del perimetro del Piano Particolareggiato originario, sono stati posti a carico in solido alla Soc. Magazzini Darsena spa ed alla Soc. Sinteco Real Estate spa;

che nella convenzione disciplinante l'attuazione della variante al PPiP, (stralcio del piano unitario n. 19 –Via Darsena – zona A4.3) è stata stabilita una validità decennale (21.07.2006-21.07.2016) per i soli lotti 8 e 9;

che con la variante in ampliamento sono state riassestate le aree pubbliche da cedere o asservire relative all'intero PPiP come modificato dalla variante in ampliamento e, ciò stante i soggetti attuatori si sono obbligati, ciascuno per le rispettive proprietà, per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara ovvero ad asservire gratuitamente all'uso pubblico le aree destinate all'urbanizzazione primaria ed agli standard con le opere di urbanizzazione previste ed in particolare:

per viabilità mq. 2.959 (cessione)

per standard:

- percorsi coperti di uso pubblico mq. 4.350 (asservimento)
- parcheggio pubblico mq. 8496 di cui mq. 494 da cedere e mq 8.002 da asservire
- verde pubblico mq. 13.845 di cui mq. 527 da cedere e mq. 13.318 da asservire

che complessivamente le cessioni ed asservimenti ammontavano a mq. 2.959 per viabilità ed a mq. 26.691 per standard e così per complessivi mq. 29.640;

che le cessioni contemplate nell'art. 5 della convenzione rep. N. 66427 del 21.07.2006 dovevano essere regolate da appositi atti notarili che dovevano intervenire entro tre mesi dalla richiesta che doveva essere formulata dal Comune di Ferrara. Contestualmente ai trasferimenti di cui sopra le aree oggetto di cessione dovevano essere concesse gratuitamente ai soggetti attuatori per il tempo necessario all'ultimazione delle opere di urbanizzazione, compatibilmente con le necessità di accantieramento delle opere di competenza comunale;

che gli asservimenti ad uso pubblico contemplati nell'art. 5 della convenzione rep. N. 66427 del 21.07.2006 dovevano essere regolati da appositi atti notarili entro i termini di ultimazione delle rispettive opere di urbanizzazione, nei quali i soggetti attuatori dovevano assumere a proprio carico l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile su cui veniva costituita servitù di uso pubblico;

che dopo la scadenza di detto piano nel 2008, per completare il comparto e trasformare la Galleria di Vicinato in Centro Commerciale, in conformità al Programma Speciale d'Area, entrato in vigore in data 22.04.2009 è stato presentato, in data 16.07.2009, un nuovo Piano Particolareggiato insistente sulle stesse aree e su quelle limitrofe "dell'ex riseria" (originari lotti 8 e 9);

che il progetto di variante, al momento della presentazione dell'istanza, risultava in contrasto con il PTCP e PRG vigenti, in quanto entrambi non consentivano l'apertura di nuove grandi strutture commerciali, né la modifica di strutture commerciali esistenti in modo da trasformarle in grandi strutture commerciali;

che nell'anno 2010 è entrato in vigore il I° Piano Operativo Insediamenti Commerciali (P.O.I.C.) della Provincia di Ferrara (approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 89 del 28.07.2010) che ha inserito il complesso di via Darsena fra gli "Insediamenti con attrazione di

livello inferiore non inseriti in poli funzionali” entro il limite di 10.000 mq complessivi di superficie di vendita. Con l’approvazione di detto piano ed il suo recepimento attraverso lo stesso PPI in variante al PRG presentato nel 2009, si rendeva attuabile la trasformazione della Galleria di Vicinato in Centro Commerciale;

che in data 21.09.2010, le Società Magazzini Darsena spa, Sinteco Real Estate spa. R.G.D. srl, unitamente alle Soc. di Leasing Leasint spa, Release spa e Unicredit Leasing spa, in qualità di aventi titolo, hanno integrato la richiesta di approvazione di un nuovo Piano Particolareggiato di iniziativa privata inerente i lotti da 1 a 7 e variante essenziale al Piano particolareggiato di iniziativa privata inerente i lotti 8 e 9, per la trasformazione in Centro Commerciale; detta istanza, il cui iter di approvazione è stato inizialmente sospeso, è stata perfezionata e completata in data 21.04.2011, delle formalità amministrative da parte di tutti gli aventi titolo, Società Magazzini Darsena spa, Sinteco Real Estate spa, R.G.D. spa SIINQ, IGD SIIQ spa, Leasint spa, Release spa, Unicredit Leasing spa;

che con nota congiunta in data 01.03.2012 PG 15709 le Soc. Beni Stabili Spa Siiq e IGD Spa Siiq hanno ritirato la richiesta di P.P.I.P. in variante al P.P.I.P. 2006 presentata in data 16.07.2009, nonché la successiva richiesta di nuovo P.P.I.P. per i lotti 1-7 presentata il 21.09.2010 nonché richiesto l’archiviazione dei procedimenti di cui alle suddette richieste per il venir meno del consenso e della condivisione di alcuni dei soggetti attuatori;

che con delibera di CC. PG 3620/12 del 28 maggio 2012 è stato disposto il diniego del nuovo Piano (lotti 1-7) e la variante essenziale (lotti 8-9) in quanto la rinuncia, delle Società Beni Stabili Spa Siiq e IGD Spa Siiq, all’istanza di approvazione del Piano PG. 62369/09 è strettamente collegata alla manifesta volontà di parte dei soggetti proponenti di non realizzare gli interventi previsti nel piano stesso.

che con sentenza n. 38/13 in data 26-29 luglio 2013 il Tribunale di Ferrara ha dichiarato il fallimento della Soc. Magazzini Darsena;

che a seguito dell’autorizzazione all’esercizio provvisorio ex art. 104 comma 2 legge fallimentare, il Fallimento Soc. Magazzini Darsena spa, rappresentato dal Curatore Dott. Baraldi Enrico in accordo con i fideiussori Soc. Vittoria Assicurazioni e Zurich International che garantivano la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ha presentato istanza PG 11741 del 03/02/2015 di permesso di costruire per il ripristino e il completamento delle opere di urbanizzazione nel comparto “Darsena City”, in conformità alle convenzioni sopra citate; il permesso è stato rilasciato in data 17/06/2015 e i lavori risultano in corso di esecuzione;

che in data 30/09/2015 le Società Beni Stabili Spa Siiq e IGD Spa Siiq hanno presentato una proposta, registrata a prot. gen. 98670/P.S. 15, per l’inserimento nel 2° POC come “Centro Commerciale” degli immobili di proprietà all’interno del suddetto complesso;

che si sono svolti numerosi incontri negoziali con i rappresentanti delle società, per giungere alla definizione dei contenuti di un accordo e della Scheda di POC relativa al comparto d’intervento in cui vengono definiti la delimitazione del comparto, gli usi ammissibili, le quantità, le prestazioni e prescrizioni, coerentemente con le previsioni del PSC vigente;

che l’intervento proposto dalle società potrebbe essere volto al rafforzamento di una primaria centralità e futuro nuovo centro commerciale oltre che a diventare una nuova centralità volta a contribuire alla di riqualificazione dell’intero ambito di riqualificazione urbana del PRU Darsena Volano e risulterebbe rilevante per la dimensione dell’immobile, per il numero di imprese coinvolte, per i potenziali effetti di rigenerazione dell’intorno, cerniera fra l’università di Ingegneria, l’area ex Mof-Darsena e la Stazione ferroviaria;

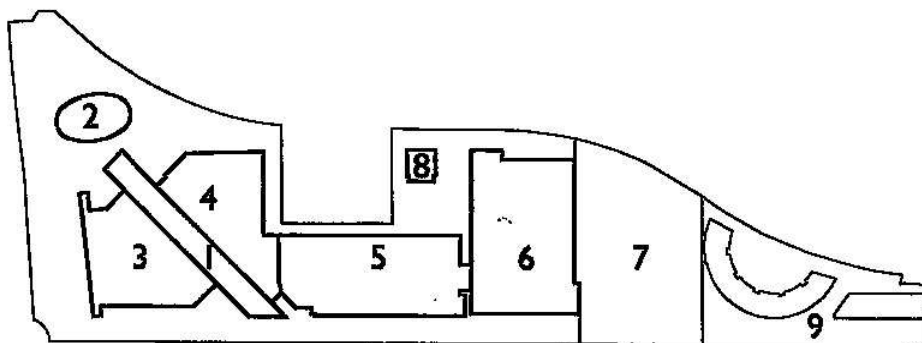
che in data 08/06/2016 a rogito notaio Cristofori rep n. 75526/21402 è stato stipulato l’atto di cessione gratuita e asservimento all’uso pubblico dell’area di standard pubblico da parte del solo Fallimento Magazzini Darsena spa, come da determine dirigenziali PG 62400/16 e 63480/16;

che in data 18.10.2016 PG 117547 la Soc. IGD SIIQ spa e la Soc. Beni Stabili spa SIIQ comproprietarie degli immobili censiti al CF al Fg. 158 mapp. 1024 sub 8 – 1026 sub. 1-4-10-11-

12-24, situati nell'ambito dei lotti 4-5 del PPIP scaduto di validità in data 30.10.2008, hanno presentato al SUAP istanza di Autorizzazione unica e rilascio permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di opere di ristrutturazione edilizia (cambio d'uso con opere) e modifica conformazione galleria commerciale a parità di superficie, disposta in parte all'interno del lotto 4 e in parte nel lotto 5, ai piani terra e primo;

che dalla relazione allegata risulta che tale trasformazione avviene nell'ambito di un ampio processo già in corso di riqualificazione del complesso e del suo rilancio commerciale, che da un lungo periodo risulta poco attivo in termini di attività in essere e di attrattività. La valorizzazione del centro avviene contemporaneamente su due livelli:

- da un lato operando un restyling estetico funzionale, che si ripropone di attribuire un'immagine innovativa e contemporanea al complesso, perché diventi, oltre ad una piazza dello shopping, un ambiente con una nuova caratterizzazione degli spazi, sia interni che esterni;
- dall'altro lato migliorando le caratteristiche strutturali del complesso, tramite interventi di miglioramento sismico in corso e che sviluppano ulteriormente le potenzialità del complesso, anche sul piano della pubblica sicurezza;
- il progetto presentato non snatura la funzione della galleria commerciale che sebbene modificata continuerà a raccordare le attività commerciali dei lotti 4 e 5 con quelle previste nel lotto 6 (come da immagine sottostante), non ancora ultimate, di proprietà del Fallimento Magazzini Darsena;



che la necessità di mantenere la continuità della galleria commerciale con il lotto 6 è stata oggetto di diversi incontri nel corso del 2015 e del 2016 tra i rappresentanti delle Società Beni Stabili Spa Siiq e IGD Spa Siiq ed il curatore del Fallimento Magazzini Darsena;

che le suddette società non hanno ancora provveduto all'asservimento della galleria prevista nel PPIP scaduto di validità, situata all'interno del complesso commerciale di vicinato; detta galleria risulta oggetto di Conformità Edilizia e Agibilità PG 5494/2005, PG 6362/2004 e PG 5001/2005;

Considerato:

che con la richiesta di permesso convenzionato le società hanno proposto, a parità di superficie, la modifica della galleria commerciale prevista in asservimento all'uso pubblico dal PPIP originario del 1998;

che inoltre in data 10.11.2016 e in data 14.11.2016 si sono tenuti incontri presso il Settore Pianificazione Territoriale con i rappresentanti e i tecnici delle Soc. IGD SIIQ spa e Beni Stabili spa SIIQ durante i quali i richiedenti hanno espresso la necessità urgente di riqualificare il complesso al fine di dare respiro e rivitalizzare il supermercato ed i pochi negozi esistenti oltre che a dare alla "multisala" un supporto, inserendo queste attività in un sistema integrato e vitale; inoltre dette società hanno ricevuto recentemente una manifestazione di interesse da parte di un'azienda commerciale di calzature e pelletteria medio – piccola che ha la necessità di aprire l'attività prima delle imminenti feste natalizie;

che permane l'interesse urgente dell'Amministrazione comunale al completamento dell'area del complesso "Darsena City" con infrastrutture e servizi, oltre che porre rimedio allo stato di degrado del comparto, e consolidare il valore patrimoniale degli immobili tenuto conto delle procedure

fallimentari che gravano su parte dell'area dal luglio 2013. A seguito di un primo tentativo per la vendita dei beni immobili di pertinenza del fallimento (all'interno del suddetto complesso), andato deserto nell'ottobre del 2016, è previsto, da parte del Tribunale di Ferrara Sezione Fallimenti un secondo tentativo con scadenza 16 febbraio 2017;

che risulta necessario soddisfare le obbligazioni assunte nei confronti del Comune da parte di tutti i soggetti attuatori, riguardo alla cessione e asservimento all'uso pubblico degli standard con la convenzione stipulata con atto Notaio Francesco Cristofori rep. N. 47340/9286 in data 30.10.1998 e successiva di variante stipulata con medesimo notaio rep. N. 66427/15118 in data 21.07.2006;

che i lavori di ripristino e completamento delle opere di urbanizzazione del comparto, esclusa la porzione di galleria all'interno dell'edificio previsto nel lotto 6 (che come da convenzione dovrà essere terminato entro il 21/07/2019), sono in corso di realizzazione, quasi ultimate, realizzate a cura del Fallimento Magazzini Darsena in accordo con i fideiussori Soc. Vittoria Assicurazioni e Zurich International che stanno garantendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

tutto ciò precisato, si ritiene che l'Amministrazione Comunale possa, in seguito al soddisfacimento delle obbligazioni sopra citate e nell'ottica della riqualificazione del comparto, esprimere parere favorevole alla messa a disposizione di porzione delle aree, a parità di superficie, della galleria commerciale allorquando vengano asservite all'uso pubblico, per le modifiche così come richieste con permesso di costruire convenzionato presentato in data 18.10.2016 PG 117547; in tal caso le modifiche richieste su area già asservita non rientreranno nella disciplina di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001 e smi (Permesso di costruire convenzionato). In quest'ottica le proprietà, in data 15/11/2016 con nota PG 129886 hanno modificato la suddetta istanza da PdC convenzionato a PdC, presentando i nuovi elaborati in sostituzione di quelli originari.

Considerato:

che in data 17/11/2016 è stato inoltre informato il Curatore del Fallimento Magazzini Darsena Dott. Baraldi Enrico dell'istanza avanzata dalle Soc. IGD SIIQ spa e Beni Stabili spa SIIQ e dell'indirizzo dell'Amministrazione Comunale di cui al presente provvedimento;

che visti i riferimenti dei competenti uffici le aree della galleria commerciale oggetto di asservimento all'uso pubblico in conformità alle convenzioni stipulate, risultano censite al Fg 158 mapp. 1023 sub. 17 BCNC ingresso galleria piano primo di mq. 37, mapp. 1024 sub. 8 parte - BCNC galleria e vani tecnici di mq. 2922.30 e mapp. 1026 sub. 4 parte- BCNC galleria e vani tecnici di mq. 956.70, per complessivi mq. 3916.00, meglio evidenziate nella planimetria A - Piano Terra e planimetria B - Primo Piano, allegate al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

che si rende necessario formalizzare detto asservimento ad uso pubblico;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visti i pareri favorevoli espressi dal Dirigente responsabile del Settore 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

## D e l i b e r a

Per le motivazioni di cui in premessa e che qui si intendono integralmente richiamate, anche rispetto agli atti fino ad oggi assunti per mantenere attivo e funzionante un sistema commerciale e di servizi (Studentato e residenza) di grande importanza per la città, prendere favorevolmente atto della richiesta di Autorizzazione unica e rilascio permesso di costruire per la realizzazione di opere di ristrutturazione edilizia (cambio d'uso con opere) e modifica conformazione galleria commerciale a parità di superficie, presentata in data 18/10/2016 PG 117547 e successiva integrazione PG 129886 del 15/11/2016 dalle Soc. IGD SIIQ spa e Beni Stabili spa SIIQ comproprietarie degli

immobili censiti al CF al Fg. 158 mapp. 1024 sub 8 – 1026 sub. 1-4-10-11-12-24, situati nell'ambito dei lotti 4-5 del PPiP di Via Darsena, scaduto di validità in data 30/10/2008;

di stabilire che risulta prioritario, prima di procedere con il rilascio dell'Autorizzazione Unica sopra citata, soddisfare le obbligazioni assunte nei confronti del Comune da parte di tutti i soggetti attuatori del PPiP di cui trattasi, riguardo all'asservimento all'uso pubblico degli standard in conformità alla convenzione stipulata con atto Notaio Francesco Cristofori rep. N. 47340/9286 in data 30/10/1998 e successiva di variante stipulata con medesimo notaio rep. N. 66427/15118 in data 21/07/2006;

di procedere alla sottoscrizione con le Soc. IGD SIIQ spa e Beni Stabili spa SIIQ del contratto di asservimento ad uso pubblico delle aree distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 158 mapp. 1023 sub. 17 BCNC ingresso galleria piano primo di mq. 37, mapp. 1024 sub. 8 parte - BCNC galleria e vani tecnici di mq. 2922.30 e mapp. 1026 sub. 4 parte- BCNC galleria e vani tecnici di mq. 956.70, per complessivi mq. 3916.00, meglio evidenziate nella planimetria A - Piano Terra e planimetria B - Primo Piano, allegate al presente atto quali parti integranti e sostanziali, in conformità al Piano Particolareggiato PG 13078/97, alle relative convenzioni in premessa citati nonché ai seguenti patti e condizioni:

- 1) Le Soc. IGD SIIQ spa e Beni Stabili spa SIIQ garantiscono che le aree assoggettate a servitù perpetua all'uso pubblico sono di loro esclusiva proprietà e libere da altre servitù, vincoli o gravami;
- 2) La manutenzione ordinaria e straordinaria e tutte le spese necessarie per la buona gestione e conservazione delle aree asservite all'uso pubblico rimarranno a carico delle Soc. IGD SIIQ spa e Beni Stabili spa SIIQ e dei loro aventi causa;
- 3) Le spese dell'atto notarile e conseguenti sono tutte a carico delle Soc. IGD SIIQ spa e Beni Stabili spa SIIQ;

di dare atto che l'Amministrazione Comunale solo in seguito al soddisfacimento delle obbligazioni sopra citate e nell'ottica della riqualificazione del comparto ritiene possibile esprimere parere favorevole alla messa a disposizione delle aree, a parità di superficie, della galleria commerciale allorquando sarà asservita all'uso pubblico, per le modifiche richieste con permesso di costruire in data 18.10.2016 PG 117547 e successiva integrazione PG 129886 del 15/11/2016. In tal caso le modifiche richieste non rientrano nella disciplina di cui all'art. 28 bis del DPR 380/2001 e smi (Permesso di costruire convenzionato);

di dare atto che la successiva modifica dell'asservimento, meglio evidenziata nelle planimetrie C - modifica PT e D - modifica PP, allegate al presente atto quali parti integranti e sostanziali, sarà oggetto di apposito e separato atto dirigenziale;

di dare atto che le società dovranno rendersi disponibili alla stipula dell'asservimento all'uso pubblico delle aree entro il termine di 30 giorni dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduto, senza ulteriori provvedimenti;

di dare atto altresì che alla stipula dell'atto notarile in attuazione del presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, l'Arch. Paolo Perelli Dirigente presso il 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 il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici attuativi e Progettazione;

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

IL SINDACO  
Tiziano Tagliani

IL SEGRETARIO GENERALE  
Ornella Cavallari