

OGGETTO: APPROVAZIONE MODIFICA CATASTALE E CESSIONE AREA DI MQ 18,50 ALL'INTERNO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN VARIANTE AL POC - SCHEDA 5ANS04 "RIQUALIFICAZIONE STRUTTURA COMMERCIALE DI VIA DURAN" E RELATIVA ATTUAZIONE PRESENTATI DALLA SOC. ASPIAG SERVICE SRL.

LA GIUNTA

Premesso:

che in data 26 marzo 2014 è stato sottoscritto l'Accordo a norma dell'art. 18 L.R. 20/2000 tra la Soc. ASPIAG SERVICE S.R.L. e il Comune di Ferrara per l'attuazione del comparto "riqualificazione struttura commerciale via Duran" scheda POC "5ANS_04"; intesa preliminare la cui efficacia era subordinata all'adozione della variante al I° POC e d al suo recepimento all'interno della stessa variante;

che in data 9 febbraio 2015 con delibera di C.C. PG 4692, è stata approvata detta variante al I° POC per l'inserimento tra gli altri anche del comparto "5ANS-04". La suddetta scheda, oltre alla riqualificazione struttura commerciale via Duran prevedeva la cessione di un'area verde in viale Volano, da destinarsi ad attrezzature collettive e la progettazione e la realizzazione della rotatoria all'intersezione fra le vie Pomposa e Pontegradella, come opera pubblica di interesse generale;

che la Soc. ASPIAG SERVICE, in adempimento agli impegni preliminari dell'accordo, per la presentazione del PUA, in data 16/04/2015, a garanzia della progettazione e realizzazione della suddetta rotatoria, ha consegnato fideiussione bancaria n. 2451/7050601 emessa dal Monte dei Paschi di Siena per un importo di 600.000,00 € e in data 10/09/2015 ha provveduto a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara con atto notaio Valmasoni (rep. 6569 del 10/09/2015) l'area verde in viale Volano, da destinarsi ad attrezzature collettive, individuata catastalmente al Fg 162 Mapp 2556 di complessivi mq 6.000, per un valore fiscale di € 264.000,00;

che la Scheda POC inerente al comparto "5ANS - 04" approvata con la variante al I° POC in data 09/02/2015 interessa una Superficie territoriale di 28.087 mq, Superficie fondiaria di 16.462 mq, Superficie utile di 6.082 mq, Superficie di Vendita 2.500 mq; attrezzature collettive 7.263 mq (comprensivi dei 6.000 mq. di area verde in viale Volano); parcheggi pubblici 2.672 mq.; oltre che la realizzazione della rotatoria all'intersezione tra le vie Pomposa e Pontegradella, come opera di interesse generale fuori comparto. Detta scheda prevede la "ricomposizione dell'assetto proprietario" di aree tra l'Amministrazione Comunale e la Soc. ASPIAG SERVICE S.R.L., ricomposizione indispensabile per l'attuazione della riqualificazione dell'esistente struttura commerciale e l'insediamento di nuove attività economiche;

che la suddetta scheda approvata in data 09/02/2015 prevedeva come "elementi vincolanti della planimetria" la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune ed il collegamento viario tra le vie Duran e Pomposa; la prevista viabilità di raccordo, a causa dell'indisponibilità, da parte del soggetto proponente, di alcuni immobili prospicienti la via Pomposa, censiti al Foglio 164, mappale 229 ed individuati nell'ex pastificio Ricci, presenta una deviazione ad angolo retto nel tratto verso via

Pomposa;

che la Soc. ASPIAG SERVICE S.R.L., a seguito dell'acquisizione di detti immobili, ha rivisto il progetto nel suo complesso rendendo l'intero comparto più gestibile e razionale per quanto riguarda la viabilità carrabile e pedonale. Il nuovo schema planimetrico oltre alla rettifica della viabilità interessa, con l'ampliamento dell'edificio commerciale sul lato sud, un'esigua porzione di area soggetta a RUE e non a POC. Al fine di rendere possibile la nuova soluzione progettuale, la stessa società, in data 21/05/2015 PG 52047 ha richiesto di poter presentare un PUA di iniziativa pubblica al fine di approvare, con lo stesso anche la variante al POC;

che la Giunta Comunale con proprio indirizzo espresso nella seduta del 09/06/2015 PG 57894, ha valutato detta proposta ritenendola meritevole di approvazione in quanto l'intero comparto risulta più funzionale;

che in data 10/06/2015 ASPIAG SERVICE SRL, ha presentato istanza PG 59178 PR 1612 di approvazione di PUA di iniziativa pubblica in variante al POC inerente il comparto di cui all'oggetto inserendo anche il progetto preliminare della rotatoria all'intersezione fra le vie Pomposa e Pontegradella, sebbene opera pubblica di interesse generale fuori comparto, al fine di evidenziare e risolvere al meglio le criticità derivanti da eventuali interferenze tra la viabilità di progetto e quella esistente, anche in relazione ai nuovi accessi alla struttura commerciale;

che l'intervento interessava l'esistente struttura commerciale e le aree limitrofe delimitate dalle vie Pomposa, Pontegradella, Duran e Casalecchio, prevedendo, dopo la demolizione degli edifici prospicienti la via Pomposa (abitazione ed ex pastificio Ricci), l'ampliamento della stessa struttura commerciale con la realizzazione di nuovi magazzini, uffici, locali per il personale e l'insediamento di nuove attività economiche, oltre che la realizzazione di un maggior numero di parcheggi e la realizzazione, fuori comparto, della rotatoria all'intersezione tra le vie Pontegradella e Pomposa;

che l'ampliamento della struttura commerciale risultava particolarmente problematico e vincolante in quanto l'immobile è edificato in confine con aree in passato cedute all'Amministrazione Comunale come opere di urbanizzazione inerenti l'attività commerciale in essere. Si rendeva quindi indispensabile, nell'ambito del PUA, per le finalità di cui all'accordo POC, una "ricomposizione dell'assetto proprietario" delle aree attraverso reciproche cessioni, fermo restando il rispetto delle dotazioni territoriali previste ed il soddisfacimento di quanto dovuto come aumento di carico urbanistico. Nel dettaglio:

- 2.453 mq. aree ASPIAG + 6.000 mq. (area già ceduta gratuitamente il 10/09/2015 = 8.453 mq. (tot. aree cedute/da cedere al Comune da parte di ASPIAG SERVICE SRL) ;
- 8.453 mq. (tot. aree cedute/da cedere al Comune da ASPIAG SERVICE SRL) - 2.289 mq. (incremento carico urbanistico) = 6.164 mq., (maggiori delle aree che il Comune cede ad ASPIAG SERVICE SRL pari a 3.883 mq.);

che il progetto oggetto del PUA di iniziativa pubblica in variante al POC, pur mantenendo inalterata la superficie utile complessiva, prevedeva un incremento della superficie territoriale e della superficie fondiaria destinando interamente l'incremento di quest'ultima (pari a 1013 mq.) all'ampliamento e alla riorganizzazione dell'esistente parcheggio posto tra

le vie Pomposa e Pontegradella: previsti 51 stalli auto in più rispetto a quanto dovuto che, seppur pertinenziali, per le loro caratteristiche saranno a servizio della collettività, con oneri di realizzazione, manutenzione e gestione a carico della stessa ASPIAG SERVICE SRL;

che il PUA di iniziativa pubblica in variante al POC comportava la modifica dei parametri urbanistici della scheda "5ANS_04" come di seguito riportato:

- Superficie territoriale di 29.262 mq,
- Superficie fondiaria di 17.475 mq,
- Superficie utile (invariata) di 6.082 mq,
- Superficie di Vendita (invariata) 2.500 mq;
- attrezzature collettive 7.517 mq (comprensivi dei 6.000 mq. di area verde in viale Volano),
- parcheggi pubblici 2.831 mq, serviti da una strada di collegamento carrabile tra la via Duran e la Via Pomposa;
- opere di interesse generale (rotatoria).

Nel dettaglio veniva apportata una rettifica non sostanziale al perimetro dell'ambito 5ANS_04, a scapito dell'ambito 5AUC ed incrementati i sottoelencati parametri urbanistici:

- Superficie territoriale da 28.087 mq. a 29.262 mq. = incremento di 1.175 mq;
- Superficie fondiaria da 16.462 mq. a 17.475 mq. = incremento di 1013 mq;
- parcheggi di uso pubblico da 2.672 mq. a 2.831 mq. = incremento di 159 mq;
- attrezzature e spazi collettivi da 7.263 mq. a 7.517 mq. = incremento di 254 mq;

Rimanevano invece invariati i parametri inerenti la Superficie Utile e la Superficie di Vendita oltre che gli obblighi inerenti la cessione dell'area nel sottomura e la progettazione e realizzazione della rotatoria secondo modalità e tempi già fissati nell'accordo sottoscritto in data 26 marzo 2014.

che con delibera di C.C. PG 26447/16 del 21.03.2016 è stato adottato il PUA di Iniziativa Pubblica in variante al POC inerente la "Riqualficazione struttura commerciale via Duran" – scheda n. 5ANS-04, presentato dalla Soc. ASPIAG Service srl;

che con la stessa delibera di adozione si è dato atto:

- che la Soc. ASPIAG SERVICE, in adempimento agli impegni preliminari dell'accordo, per la presentazione del PUA, in data 16/04/2015, a garanzia della progettazione e realizzazione della suddetta rotatoria, ha consegnato fideiussione bancaria n. 2451/7050601 emessa dal Monte dei Paschi di Siena per un importo di € 600.000,00 e in data 10/09/2015 ha provveduto a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara con atto notaio Valmasoni (rep. 6569 del 10/09/2015) l'area verde in viale Volano, da destinarsi ad attrezzature collettive, individuata catastalmente al Fg 162 Mapp 2556 di complessivi mq 6.000;
- che le reciproche cessioni inerenti la suddetta "ricomposizione dell'assetto proprietario", individuate nella tav. 00 del PUA di iniziativa pubblica in variante al POC, dovranno essere perfezionate, come atto immediatamente conseguente la sottoscrizione della Convenzione attuativa del PUA, nell'ambito della stessa stipula, pena la risoluzione della stessa;
- che i valori (ai fini fiscali) delle aree da cedere e acquisire sarebbero

- stati stimati dal Servizio Patrimonio prima dell'approvazione del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC;
- che detta operazione di “ricomposizione dell’assetto proprietario”, risulta per il Comune finanziariamente neutra, in quanto acquisizione gratuita nell’ambito dell’accordo POC e della Convenzione attuativa del PUA, mentre la cessione senza corrispettivo alla Soc. ASPIAG SERVICE SRL risulta soggetta ad imposta di Registro su valore dell’area;
 - che parte delle aree di proprietà comunale, censite catastalmente al Fg. 164 Mapp. 27 sb. 3, 5, 9, 10 e 12 e previste nella suddetta “ricomposizione dell’assetto proprietario”, oggetto di istanza del 21 marzo 2016 della Soc. ASPIAG Service srl saranno oggetto di concessione in uso anticipato per la realizzazione di un magazzino temporaneo;
 - che la rotatoria (quantificata in complessivi 8.418 mq.), in quanto opera di interesse generale fuori comparto ha tempi e modalità di approvazione autonomi riguardo all’approvazione del PUA di iniziativa pubblica in variante al POC, nel rispetto delle tempistiche di cui all’accordo sottoscritto in data 26 marzo 2014;

che l’acquisizione da parte del Comune, in quanto gratuita, non incorre nella prescrizione di cui all’art. 12 comma 1 ter del DL 98/2001 che prevede, a partire dal 2014, che le operazioni di acquisto di immobili da parte dei comuni potranno essere effettuate ove ne sia documentata l’indispensabilità e indilazionabilità e la congruità del prezzo sia valutata dall’Agenzia del Demanio;

che detta operazione di cessione senza corrispettivo nell’ambito della “ricomposizione dell’assetto proprietario” risulta per la Soc. ASPIAG SERVICE SRL soggetta ad imposta di Registro sul valore dell’area da stimarsi a cura del Servizio Patrimonio prima dell’approvazione del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC;

che in data 26/04/2016 è stata sottoscritta la concessione temporanea di area sita in Ferrara Via Pomposa n. 14 alla Soc. ASPIAG SERVICE srl, in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 191 del 12/04/2016 P.G. n. 41470/2016, esecutiva ai sensi di legge;

che in data 02/05/2016, la Soc. ASPIAG SERVICE srl, ha presentato istanza di permesso di costruire PG 49663 del 02/05/2016, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione al PUA di iniziativa Pubblica in variante al POC, adottato con delibera di C.C. PG 26447/16 del 21.03.2016,

che in data 30/06/2016 PG 73533 è stato rilasciato alla Soc. ASPIAG SERVICE S.r.l. il permesso di costruire PG.70412/2016 per la realizzazione della rotatoria fra le vie Pomposa e Pontegradella a seguito di sottoscrizione, in data 14/06/2016, di accordo ex art. 11 L 241/90 PG. 67202;

che con delibera di Consiglio Comunale PG 98196 del 19/09/2016 è stato approvato il PUA di Iniziativa Pubblica in variante al POC inerente la “Riqualficazione struttura commerciale via Duran”– scheda n. 5ANS-04 adottato con delibera di CC PG 26447 del 21/03/2016 e, in secondo luogo, il relativo progetto delle opere di urbanizzazione (istanza PG 49663 del

03.05.2016) e si è disposta, in terzo luogo, in relazione alla “ricomposizione dell’assetto proprietario”, la stipula delle cessioni delle aree previste;

che in data 04/10/2016 veniva stipulata la Convenzione urbanistica a rogito Notaio Valmasoni di Padova rep. 7700/4777 debitamente registrata e trascritta ai sensi di legge e l’atto di cessione gratuita a rogito Notaio Valmasoni di Padova rep. 7701/4778 da ASPIAG SERVICE SRL al Comune di Ferrara delle aree della superficie catastale complessiva di mq 2.453 contraddistinte al Fg 164 mapp. 1140 sub 5, 1164 sub 2, 1163 sub 2, 27 sub 33, e contestualmente il Comune di Ferrara cedeva ad ASPIAG SERVICE SRL, senza corrispettivo, le aree contraddistinte al Fg 164 mapp. 27 sub. 3-5-10-34-36-38-41-43 della superficie catastale complessiva di mq 3.883;

che in data 27/10/2016 ASPIAG SERVICE SRL presentava istanza di Permesso di costruire per l’ampliamento dell’immobile adibito a Interspar, rilasciato in data 28/02/2017 nr 23480, di cui è stato comunicato l’inizio lavori in data 23/03/2017 con PR 752/17 e tuttora i lavori sono in corso;

che in data 02/10/2017 con nota PEC PG 116013 ASPIAG SERVICE SRL comunicava che, *“in fase di stesura di tipo mappale per l’inserimento in mappa del corpo di fabbrica oggetto di Permesso di Costruire PG 23480/2017 avente ad oggetto ampliamento del fabbricato commerciale da sviluppare a sud/ovest dell’immobile esistente con aumento della superficie di vendita, realizzazione di bar all’interno della struttura commerciale e realizzazione di totem localizzato nei parcheggi pertinenziali, è emerso che una porzione pari a 18,50 mq del subalterno 37 del mappale 27, intestato al Comune di Ferrara, ricade all’interno del sedime del corpo di fabbrica ampliato, già autorizzato e computato nell’ambito della “ricomposizione dell’assetto proprietario” di cui alla delibera di C.C. del 19/09/2016 PG 98196”, e che “la causa di tale errore materiale è dovuta anche alla particolare conformazione del subalterno 37 che graficamente si restringe verso Est insinuandosi all’interno dei subalterni 5 e 41 oggetto di acquisizione da parte di ASPIAG SERVICE SRL dal Comune di Ferrara e dei subb. 11 e 1 del mappale 1163 di proprietà ASPIAG SERVICE SRL , risultando così poco visibile alla scala di rappresentazione”;*

che al fine di porre rimedio a tale incongruo assetto proprietario, ASPIAG SERVICE SRL propone di procedere al frazionamento del subalterno 37 del mappale 27 al fine di costituire due parti di cui una avente consistenza mq 18,50, che sarà poi oggetto di cessione da parte del Comune di Ferrara alla società ASPIAG SERVICE SRL, rimanendo la restante parte in proprietà del Comune di Ferrara;

che ASPIAG SERVICE SRL propone di procedere a tutte le operazioni necessarie allo scopo e che ogni onere sarà a suo carico e cura;

Considerato:

che con il Permesso di Costruire PG 23480/2017 rilasciato in data 28/02/2017 si è previsto l’ampliamento del fabbricato il cui sedime giace effettivamente su un’area oggi di proprietà comunale, peraltro già autorizzato e computato nell’ambito della “ricomposizione dell’assetto proprietario” di cui alla delibera di C.C. del 19/09/2016 PG 98196”;

che si ritiene ammissibile la richiesta presentata con PG 116013 del 02/10/2017 in osservanza alla delibera di Consiglio Comunale PG 98196 del 19/09/2016 e nella sostanziale oggettiva invarianza della “ricomposizione dell’assetto proprietario” sottoscritta con atto a rogito Notaio Valmasoni di Padova rep. 7701/4778 debitamente registrata e trascritta ai sensi di legge;

che tale cessione senza corrispettivo nell’ambito della “ricomposizione dell’assetto proprietario” dell’area censita al Catasto Fabbricati al Foglio 163 mappale 27 subalterno 37 per mq 18,50 risulta per la Soc. ASPIAG SERVICE SRL non soggetta ad imposta di Registro proporzionale sul valore dell’area in quanto già ricompreso nell’atto a rogito Notaio Valmasoni di Padova rep. 7701/4778 debitamente registrata e trascritta ai sensi di legge;

Vista la L. R. 24/3/2000, n. 20 e s.m.i.;

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.;

Richiamato l’art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

Delibera

per i motivi e le prescrizioni in premessa indicate, parte integrante del presente dispositivo :

- di approvare il frazionamento catastale in premessa citato di area di proprietà comunale costituita da porzione di Foglio 163 mappale 27 subalterno 37 per mq 18,50, autorizzando ASPIAG SERVICE SRL ad operare in sua vece;
- di disporre, nell’ambito della “ricomposizione dell’assetto proprietario” già autorizzata con delibera di consiglio comunale PG 98196 del 19/09/2016 e sottoscritta con atto a rogito Notaio Valmasoni di Padova rep. 7701/4778, la stipula della cessione senza corrispettivo da parte del Comune di Ferrara ad ASPIAG SERVICE SRL dell’area costituita da porzione del Foglio 163 mappale 27 subalterno 37 per mq 18,50 così come meglio descritta ed individuata graficamente nella tavola Unica allegata al presente atto;
- che tale cessione senza corrispettivo dell’area censita al Catasto Fabbricati al Foglio 163 mappale 27 subalterno 37 per mq 18,50, nell’ambito della “ricomposizione dell’assetto proprietario”, risulta per la Soc. ASPIAG SERVICE SRL non soggetta ad imposta di Registro proporzionale sul valore dell’area;
- di disporre che le spese tutte, inclusive sia di quelle catastali sia di quelle relative all’atto di cessione sopra citato e conseguenti siano a carico di ASPIAG SERVICE SRL;

- di dare atto altresì che alla stipula dell'atto 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 Barbara Bonora dell'UO PUA - 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
ORNELLA CAVALLARI

