

OGGETTO: APPROVAZIONE NUOVA CONVENZIONE DI MODIFICA E INTEGRAZIONE DELLE VIGENTI CONVENZIONI ATTUATIVE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA "EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN" E SUCCESSIVA VARIANTE.

APPROVAZIONE VARIAZIONE PIANO TRIENNALE OO.PP. ALLEGATO AL D.U.P. E VARIAZIONE DI BILANCIO DI PREVISIONE 2017-2019.

## IL CONSIGLIO 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 per quanto riguarda il comparto "*Ex direzionale pubblico di via Beethoven*", la Società FERRARA 2007 Srl, 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 è stato in particolare stabilito:

- un corrispettivo a carico della Soc. Ferrara 2007 Srl, quantificato in analogia a quanto in precedenza previsto ed applicato nel Programma d'Area: "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara", (ai sensi della Legge Regionale n. 30/1996 e approvato dall'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna il 21 ottobre 2008 n.193), nella misura del 35% dell'incremento del valore venale determinato dal cambio d'uso previsto dal Piano di Recupero inerente l'area in questione come quantificato dalla perizia di stima dall'Agenzia del Territorio di Ferrara prot. N.5454 del 05/07/2011, pari a 5.210.100,00 € (35% di €. 14.886.000,00 come più probabile valore aggiunto apportato dall'operazione di redazione del Piano di Recupero in variante allo strumento urbanistica vigente);
- in luogo del pagamento del corrispettivo di 5.210.000,00 € da parte della Soc. Ferrara 2007 Srl, è stata concordata la realizzazione e cessione al Comune di un edificio da destinare a "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana", previa ristrutturazione della palazzina esistente, per un equivalente *valore di mercato del prodotto edilizio trasformato* pari a 6.820.080,00 € (proiettato a 30 mesi) di cui alla perizia dell'Agenzia del Territorio del 05/07/2011 Prot. n. 5454;
- la Soc. Ferrara 2007 Srl si è impegnata a corrispondere il suddetto corrispettivo, attraverso la realizzazione e la cessione gratuita delle seguenti opere:
  - realizzazione e cessione 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 2400 mq.;
  - 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 5.210.100,00 € e considerato altresì che il valore di mercato del bene trasformato dell'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana" è stato quantificato in sede di perizia in 6.820.080,00 €, 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 atto notaio Zecchi Andrea in data 09/01/2013 rep. n. 24858/12296 (registrato e trascritto ai sensi di legge) è stata stipulato, 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", approvata con delibera di GC n. 230 PG 95584 del 27/12/2012. In detta convenzione la Soc. Ferrara 2007 Srl, ha assunto l'onere di realizzare l'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 società stessa;

che a garanzia del rispetto degli impegni assunti con l'Accordo ex art. 11 L. 241/90 sopra richiamato (realizzazione e cessione al Comune della delegazione sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana) e del risarcimento dei danni conseguenti dal relativo inadempimento, la Soc. Ferrara 2007 Srl ha presentato fideiussione con escussione a prima richiesta rilasciata dalla Società Elite Insurance Company Ltd per un importo pari a 6.820.080,00 €;

che in data 09/07/2013 la Soc. Ferrara 2007 Srl ha presentato istanza di approvazione del progetto definitivo dell'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana", esaminato con determinazione favorevole in sede di Conferenza dei Servizi Definitiva del 15/11/2013. Durante detta Conferenza, di fatto si è attuata da parte degli Enti e Servizi competenti, una verifica tecnica dell'opera e una validazione del relativo quadro economico e delle opere ad esso riconducibili da realizzarsi a cura e spese dalla Soc. Ferrara 2007 Srl. 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 n. 344 PG 42519 del 20/05/2014, 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, avvenga attraverso la partecipazione a un fondo immobiliare chiuso e l'iter autorizzativo diventasse articolato 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 nel corso di un incontro avvenuto in data 30/05/2014 si è condiviso con i rappresentanti della Soc. Ferrara 2007 Srl, 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 (scadenza 29/11/2014); fermo restando il termine di realizzazione dell'edificio, previsto in trenta mesi dall'approvazione del progetto esecutivo di cui alla convenzione originaria. Pertanto, entro la data del 29/05/2017, i lavori di realizzazione dell'edificio avrebbero dovuto essere terminati;

che in detto incontro si condivise inoltre che il ritardo rispetto al termine sopra riportato avrebbe comportato un maggior onere a carico dell'Amministrazione Comunale da rimborsare dalla Soc. Ferrara 2007 Srl, tenuto conto che per l'uso dei locali provvisori (locali che l'Amministrazione fu costretta a utilizzare dopo il terremoto del 20 e 29 maggio 2012 che colpì Ferrara e rese inagibile la sede di via Bologna ex AMGA), adibiti a sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana, viene corrisposto un canone annuo di 75.650,00 € oltre che le spese condominiali di 65.000,00 €;

che in data 25/06/2014 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa dalla Soc. Ferrara 2007 Srl, CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (Fondo FIA), Intercantieri Vittadello S.p.A., Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara e dal Comune di Ferrara 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;

che la Soc. Ferrara 2007 Srl con nota del 18/03/2015, assunta al PG 27069 del 19/03/2015, facendo seguito agli incontri tecnici ed agli impegni assunti con il suddetto Protocollo d'Intesa ha richiesto l'attivazione dell'iter urbanistico al fine di addivenire ad una variante al PdR per allineare l'intervento alle caratteristiche richieste dal Social Housing;

che ACER Ferrara in data 13/04/2015 ha indetto un bando per la selezione di un fondo comune di investimento immobiliare chiuso, riservato ad investitori qualificati, da istituirsi ai sensi del sistema integrato di fondi di cui all'art. 11 del D.P.C.M. 16 luglio 2009, finalizzato alla realizzazione (ovvero alla ristrutturazione) e gestione di immobili a prevalente destinazione abitativa di edilizia residenziale sociale (social housing), ai fini della sottoscrizione di quote. Al termine della gara, in data 18/06/2015 risulta essere stato selezionato il Fondo Ferrara, gestito dalla Soc. InvestiRE SGR SpA con sede a Roma Via Po n. 16/a;

che con proprio indirizzo, la Giunta Comunale nella seduta del 24/03/2015, ha disposto di accogliere la proposta di modifica del Piano di Recupero di cui trattasi presentata in data 18/03/2015 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' poi inoltre utile saper cogliere, per quanto possibile, le eventuali diverse proposte di trasformazione che possono portare concreti e immediati benefici attraverso la riqualificazione dell'area del Palaspecchi (...);

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 220 PG 48333 del 12/05/2015, è stata adottata la variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica "Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven" ed è stato approvato lo schema di nuova convenzione di modifica a quella già in precedenza sottoscritta in data 09/01/2013. La nuova convenzione di modifica ha recepito e tenuto conto tra l'altro di:

- 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 è reso necessario definire il contributo che verrà posto a carico della Società Ferrara 2007 Srl 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;
- 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. Resta inteso che l'eventuale contributo di cui al punto precedente dovrà essere ricompreso in tale scomputo;

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 569 PG 116102 del 09/11/2015, è stata approvata la variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" e lo schema della nuova convenzione di modifica a quella stipulata con la Soc. Ferrara 2007 Srl in data 09/01/2013 con atto notaio Zecchi rep. n. 24858/12296, registrata e trascritta ai sensi di legge;

che il fine di detta variante, era quello di poter rendere attuabile e confacente con i parametri dell'edilizia sociale l'intervento di ERS, compatibile con una logica della locazione a canoni "calmierati" e con caratteristiche tecniche e distributive molto diverse dall'intervento a libero mercato, così come era stato previsto in origine;

che con la medesima delibera, oltre all'approvazione della variante allo strumento urbanistico e della convenzione regolante i rapporti tra il Comune, la Soc. Ferrara 2007 Srl e suoi aventi causa, per l'attuazione dei relativi interventi nel comparto, è stato approvato il testo del contratto di costituzione di "pegno" tra il Comune di Ferrara, il Fondo Ferrara Social Housing e la banca depositaria per un importo di 6.820.080,00 € a garanzia (in alternativa e sostituzione alla

Fideiussione) della realizzazione della delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana nell'ambito del Piano di Recupero di iniziativa pubblica;

che la convenzione tra il Comune e la Soc. Ferrara 2007 Srl è stata quindi stipulata a Ferrara in data 09/12/2015 con atto notaio Zecchi registrata e trascritta ai sensi di legge (rep. 26876, rac. 13329);

che la Soc. InvestiRE SGR SpA in qualità di gestore del Fondo Ferrara Social Housing con e-mail in data 22/02/2016 ha richiesto di poter ritornare a garantire la realizzazione e cessione della delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana, con una nuova fideiussione assicurativa per un importo di 6.820.080,00 €, in luogo della precedente costituzione del contratto di pegno, disciplinato con la suddetta Convenzione, richiesta poi avallata dalla Soc. Ferrara 2007 Srl in qualità di titolare della stessa Convenzione;

che a seguito della suddetta richiesta di InvestiRE, in data 08/03/2016 e successiva integrazione del 09/03/2016, sono stati inviati alla Soc. Ferrara 2007 Srl e alla Soc. InvestiRE SGR SpA nonché per conoscenza a tutti i soggetti firmatari del Protocollo d'Intesa lo schema di Accordo ex art. 11 L. 241 a modifica ed integrazione della convenzione sottoscritta in data 09/12/2015 e lo schema di fideiussione al fine di condividerne i contenuti con la proprietà e con InvestiRE SGR SpA in qualità di futuro gestore del Fondo (i relativi assensi sarebbero dovuti pervenire entro il 10/03/2016). La sottoscrizione autentica di detto accordo, da parte della Soc. Ferrara 2007 Srl, InvestiRE SGR SpA e Comune di Ferrara, sarebbe stata immediatamente conseguente, all'attivazione del Fondo (data allora ipotizzata 17/03/2016) mentre la consegna della fideiussione da parte della SGR era prevista entro i successivi 30 gg, pena la risoluzione delle convenzioni già sottoscritte. Con la stessa nota del 09/03/2016 si comunicavano inoltre le precisazioni riguardanti lo schema di assicurazione della Reale Mutua presentata dalla stessa Soc. InvestiRE SGR SpA;

che entro il mese di marzo 2016 non è stato possibile giungere a perfezionare la prevista stipula notarile del conferimento dei beni nel Fondo Ferrara Social Housing da parte della Soc. Ferrara 2007 Srl, ACER Ferrara, Intercantieri Vittadello e CDPI SGR SpA, come previsto nel Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 25/06/2014 e pertanto non hanno avuto seguito le procedure di cui sopra;

che pur confermando l'interesse di addivenire alla stipula del conferimento dei beni nel Fondo Ferrara Social Housing, in forza di un suo slittamento dei tempi programmati, la Soc. Ferrara 2007 Srl con nota in data 04/05/2016 ha richiesto una proroga di mesi sei per il ritiro dei permessi di costruire PG 56620/2013 e PG 65380/2015 delle opere di urbanizzazione I° e II° Stralcio in attuazione al Piano di cui trattasi, (scadenza 07/11/2016);

che con deliberazione GC n. 261 del 24/05/2016 è stata accolta la richiesta presentata dalla Soc. Ferrara 2007 Srl in data 04/05/2016 PG 51505 del 05/05/2016, di proroga di mesi sei per il ritiro dei suddetti permessi di costruire; che nella medesima delibera si dava atto che eventuali modifiche inerenti la tempistica per la realizzazione e la cessione della delegazione comunale (termine previsto per il 29/05/2017) avrebbero comportato la necessità di valutazione da parte dell'organo competente nell'ambito dell'Accordo di Programma;

che in data 27/05/2016 tramite e-mail veniva data risposta alla richiesta di chiarimenti della Soc. InvestiRE SGR SpA del 25/05/2016 in merito all'iter di approvazione di un'eventuale proroga della data di ultimazione della delegazione comunale; nella medesima e-mail, pur ribadendo l'interesse e la volontà dell'Amministrazione Comunale di portare a compimento il progetto di riqualificazione del complesso "Palaspecchi" nell'ambito dell'Accordo di Programma e del PdR si ribadiva che prima di determinare eventuali modifiche sui tempi, era necessario capire se esistessero ancora i presupposti per addivenire all'attivazione del Fondo Ferrara Social Housing, visto il continuo e reiterato ritardo dell'avvio del Fondo, dando atto che si restava in attesa delle determinazioni dei Consigli di Amministrazione della Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR SpA e della Soc. Investire SGR SpA;

che in data 28/12/2016 con nota ( protocollo PG 148504 del 29/12/2016) la Soc. Investire SGR SpA inviava, a tutti i sottoscrittori dell'originario Protocollo d'Intesa, l'aggiornamento dell'operazione

del Fondo Ferrara Social Housing. Nel dettaglio si riscontrava una modifica dell'impegno della struttura dell'equity di CDPI passando dal 75% all'80% con conseguente revisione del Regolamento di Gestione del Fondo. Con la stessa nota si ribadiva la disponibilità all'attivazione del Fondo subordinatamente al verificarsi delle seguenti condizioni sospensive chiedendo ai sottoscrittori del Fondo conferma della loro volontà a proseguire con l'operazione:

- revisione della convenzione attuativa sottoscritta con la Soc. Ferrara 2007 Srl il 9/12/2015 con particolare riferimento alla realizzazione della delegazione comunale;
- l'accettazione da parte del Comune della bozza di fideiussione proposta da Reale Mutua in sostituzione della garanzia originaria di Elite Insurance;

comunicando inoltre che solo successivamente si sarebbe proceduto con la formalizzazione dei relativi accordi coi partecipanti il Fondo;

che in data 30/12/2016, si è tenuto un primo incontro presso gli uffici di ACER tra la direzione dell'Azienda e i responsabili del Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Ferrara, per valutare i contenuti della nuova proposta pervenuta e le proposte di modifica che fossero state introdotte nei documenti allegati;

che in data 19/01/2017, facendo seguito alla nota del 28/12/2016 la stessa Soc. Investire SGR SpA ha inviato tramite e-mail bozza di integrazione alla Convenzione sottoscritta il 09/12/2015;

che l'Amministrazione a seguito delle richieste di cui alla nota del 28/12/2016 ed alla successiva e-mail del 19/01/2017 (bozza di convenzione) ha tenuto un incontro in data 03/02/2017 in Municipio, presenti oltre ai rappresentanti della Soc. InvestIRE SGR SpA anche quelli di ACER, e del Comune;

che nel suddetto incontro del 03/02/2017, al fine di superare le difficoltà tecniche evidenziate da Soc. InvestIRE SGR SpA ad ottenere una fideiussione, in sostituzione di quella in essere e del previsto "pegno" a garanzia della ristrutturazione della delegazione comunale da parte del Fondo, che possa riportare la condizione "*senza alcuna riserva*" in caso di escussione per un importo di 6.820.080,00 €, come richiesto dall'Amministrazione Comunale, corrispondente al valore di mercato del prodotto edilizio trasformato a 30 mesi dall'inizio lavori (quantificazione determinata nella perizia di stima dell'Agenzia del Territorio di Ferrara del 05/07/2011 Prot. n. 5454 utilizzando un sistema comparativo non indicizzabile), è emersa una nuova soluzione, in alternativa, a quanto fino ad oggi prospettato, consistente nell'ipotesi di cessione anticipata al Comune dell'immobile da destinarsi a delegazione comunale, con previsione di realizzazione degli interventi di ristrutturazione della delegazione direttamente da parte del Comune stesso e con contestuale corresponsione al Comune del contributo economico dell'importo di 3.990.100,00 € determinato dalla differenza tra quanto dovuto per la variante urbanistica dell'intero PdR (35% del valore venale) di 5.210.100,00 € e il valore dell'immobile da ristrutturare quantificato in 1.220.000,00 € (quantificazioni determinate nella stessa perizia di stima dell'Agenzia del Territorio);

che al fine di approfondire la possibilità di procedere e condividere le modifiche da apportare alle convenzioni attuative e le relative tempistiche, si sono tenuti ulteriori incontri in data 20/02/2017 e 07/03/2017, presenti oltre ai rappresentanti della Soc. InvestIRE SGR SpA anche quelli del Comune, di HERA, di Ferrara 2007 srl e di Intercantieri Vittadello. La Soc. InvestIRE SGR SpA, in qualità di futuro gestore del Fondo, ha espresso inoltre la volontà di procedere poi rapidamente, unitamente alla Soc. Ferrara 2007 srl proprietaria dell'intero complesso, a sottoscrivere tutti gli atti immediatamente conseguenti nella stessa sede di stipula del conferimento dei beni nel Fondo, la convenzione di cui trattasi e la cessione anticipata dell'edificio destinato a delegazione comunale oltre che corrispondere in modo unitario il suddetto contributo per la sua ristrutturazione;

che nei suddetti incontri, sono state affrontate tra l'altro anche le problematiche inerenti la realizzazione e l'esatta posizione della centrale del teleriscaldamento, in particolare la Soc. InvestIRE SGR SpA ha richiesto alla Soc. Ferrara 2007 srl la sussistenza della piena disponibilità, in sede di sottoscrizione della nuova convenzione, dell'area già individuata come "ipotesi n. 2" nella tav. unica "*Ipotesi posizionamento alternativo centrale di Teleriscaldamento Hera*" nell'ambito della variante al PdR approvata nel 2015. La proprietà confermava la disponibilità dell'area, attualmente edificata, individuata catastalmente in parte del mappale 689 Foglio 192 e ricompresa all'interno del III° stralcio funzionale dello stesso PdR, comunicando che era in corso di

predisposizione la SCIA per la demolizione di parte dell'immobile, alla quale seguirà il frazionamento dell'area ed il restringimento dell'ipoteca. Si tratta della soluzione alternativa a quella, già ipotizzata nel 2015 in fase istruttoria della variante al PdR, relativa all'area di proprietà del Comune di Ferrara censita al Foglio 192 mappale 725/parte attualmente occupata dall'edificio del Palaghiaccio, qualora la stessa non fosse stata disponibile in tempo utile poiché ricompresa nell'ambito di una procedura fallimentare in corso;

che la suddetta SCIA per le demolizioni è stata poi presentata in data 17/03/2017 PG 31037;

che in data 10/03/2017 PG 29143 del 13/03/2017, la Soc. Ferrara 2007 srl e la Soc. InvestiRE SGR SpA, in qualità di futuro gestore del Fondo, hanno richiesto al Comune di avviare l'istruttoria volta a pervenire ad una variazione delle convenzioni sottoscritte in data 09/01/2013 e in data 09/12/2015, formalizzando le modifiche esplicitate durante gli incontri tenutisi presso l'Amministrazione Comunale durante i mesi di gennaio, febbraio e marzo 2017 dove era emerso l'interesse affinché la delegazione comunale fosse realizzata direttamente dal Comune piuttosto che dal soggetto attuatore previa cessione anticipata dell'immobile e contestuale versamento del suddetto contributo economico a copertura dell'intero contributo del 35%;

che con nota in data 17/03/2017 PG 32879 del 22/03/2017, la Soc. Ferrara 2007 srl ha richiesto al Comune un prolungamento temporale di 10 mesi dell'efficacia delle notifiche del 07/03/2016 PG 27479 e 27486 inerenti ai permessi di costruire PG 56620/2013 e PG 65380/2015 per la realizzazione rispettivamente delle opere di urbanizzazione I° e II° Stralcio in attuazione al Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto "Ex Direzionale Pubblico di via Beethoven";

che in data 28/03/2017 la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 150 PG 35647 ha concesso detto prolungamento temporale e pertanto il nuovo termine per il ritiro dei suddetti permessi è il 06/09/2017;

che ACER Ferrara ha confermato l'interesse a proseguire con l'intervento e pertanto alla sottoscrizione dell'Accordo preliminare e al conseguente investimento delle quote del *Fondo Ferrara Social Housing*;

Considerato:

che la Soc. Ferrara 2007 srl ai sensi dell'art. 5 della Convenzione stipulata in data 09/12/2015, è obbligata, *per sé e suoi aventi causa, a realizzare la delegazione comunale sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana, previa ristrutturazione della palazzina esistente (in conformità al progetto definitivo approvato con Delibera di Giunta Comunale del 20/5/2014 n. 344, PG. 42519/2014 (...) entro e non oltre il 29/5/2017 (...)).* Si è inoltre obbligata " (...) per sé e suoi aventi causa a corrispondere all'Amministrazione Comunale un contributo per i maggiori oneri sostenuti per la mancata disponibilità della delegazione comunale entro il termine sopra citato; a far data dal 29 maggio 2017 tale contributo dovrà essere corrisposto nella misura di 9.000,00 € (importo forfettario 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 sarà determinato al momento della cessione a favore del Comune della delegazione e potrà essere contabilizzato dal delta di 1.609.980,00 € nell'ambito dello scomputo riconosciuto (...)"

che la richiesta di modifica delle convenzioni in essere, pervenuta in data 10/03/2017 PG 29143 del 13/03/2017, è stata sottoscritta anche dalla Soc. InvestiRE SGR SpA, futuro avente causa in qualità di gestore del Fondo che negli incontri degli ultimi mesi ha condiviso con la Soc. Ferrara 2007 srl e gli altri firmatari del Protocollo d'Intesa le nuove modalità di attuazione del PdR, fermo il progetto urbanistico nel suo complesso;

che la Soc. InvestiRE SGR SpA, permanendo le difficoltà tecniche ad ottenere la fideiussione, in sostituzione di quella in essere, alle condizioni chieste dall'Amministrazione, si è definitivamente resa disponibile a cedere anticipatamente l'edificio destinato a delegazione comunale e la relativa area di parcheggio di 2.400 mq., funzionale a detta sede oltre che a corrispondere il contributo di 3.990.100,00 € a saldo della obbligazione derivante dalla variante urbanistica, fermi i valori già

determinati in sede di perizia di stima dell'Agenzia del Territorio di Ferrara del 05/07/2011 Prot. n. 5454;

che permane l'interesse dell'Amministrazione Comunale di disporre dell'edificio da adibire a "delegazione comunale, e sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana e relativo parcheggio funzionale";

che entro il termine fissato del 29/05/2017, per la sua ristrutturazione e cessione gratuita al Comune da parte del soggetto attuatore, visto il protrarsi delle tempistiche necessarie nell'attivazione del Fondo Ferrara Social Housing, non potrà evidentemente pervenirsi alla realizzazione della delegazione comunale;

che la nuova proposta alternativa, mai prospettata fino ad ora, di procedere con la cessione immediata dell'edificio nello stato in cui si trova (ex albergo) destinato alla delegazione comunale e del contestuale versamento del contributo economico di 3.990.100,00 € entro e non oltre il termine del 29/05/2017 è risultata meritevole di accoglimento in quanto consentirà alle parti di rispettare e assolvere alle originarie obbligazioni (assunte con l'AdP) nonché di dare efficace esecuzione agli interventi previsti dal PdR e all'Amministrazione Comunale di gestire, poi direttamente, la progettazione ed i lavori per la ristrutturazione con le risorse derivanti da detto contributo, fermo il riconoscimento dei maggiori oneri dovuti e già precisamente determinati come sotto riportato;

che per la mancata disponibilità della delegazione comunale, entro il termine del 29/05/2017, la Soc. Ferrara 2007 srl, con la stessa convenzione sottoscritta in data 09/12/2015 (atto notaio Zecchi Andrea rep. n. 26876/13329), si è obbligata a corrispondere all'Amministrazione Comunale un contributo per i maggiori oneri sostenuti nella misura di 9.000,00 € (importo forfettario 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 di ritardo a partire dallo stesso termine. Detto importo determinato al momento della cessione a favore del Comune della delegazione era previsto fosse contabilizzato dal delta di 1.609.980,00 € nell'ambito dello scomputo già riconosciuto nell'Accordo di Programma;

che la "gestione" diretta dei lavori di ristrutturazione della palazzina destinata a delegazione comunale, risponde altresì all'interesse dell'Amministrazione Comunale alla miglior realizzazione dell'intervento mediante rimodulazione e modificazione delle caratteristiche tecnico funzionali, del precedente progetto elaborato dalla Soc. Ferrara 2007 srl, approvato dalla Giunta Comunale in data 20/05/2014 (delibera n. 344 PG 42519) adeguandolo alle attuali scelte ed all'assetto organizzativo dell'Ente, tenuto conto che la progettazione preliminare è stata iniziata nel 2008 con il Masterplan e che con la variante al PdR del 2015 è stata rafforzata la caratteristica residenziale di ERS prevista nel comparto; pertanto è plausibile debbano essere individuate scelte progettuali anche diverse al fine di rendere la futura delegazione comunale più adeguata e confacente alle nuove caratteristiche anche architettoniche che l'intervento residenziale di Social Housing andrà a definire;

che per poter procedere con i lavori di ristrutturazione dell'edificio, direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale, si rende indispensabile, l'acquisizione congiunta dell'immobile e del relativo parcheggio funzionale. Oltre tali aree risulta opportuna anche la contemporanea acquisizione, di tutte le altre aree di cui al PdC ( comprensivo anche del parcheggio) delle opere di urbanizzazione del I stralcio PG 56620/2013 in attuazione del PdR;

che la perizia di stima è stata elaborata dall'Agenzia del Territorio in data 05/07/2011 prot n. 5454 ai sensi di legge e per le finalità previste dalla richiesta avanzata dalla STU in data 17 febbraio 2011 prot. 12496 di determinare l'esatto incremento di valore venale dell'immobile "Palazzo degli Specchi", al fine di poter procedere in analogia al percorso a suo tempo definito con il Programma Speciale d'Area del Centro Storico di Ferrara;

che detta valutazione di stima, ha permesso di determinare gli esatti valori delle aree e degli immobili, definendo in quel preciso momento, i valori dell'intero Piano di Recupero, con rapporti e valori che sono tra loro concatenati e pertanto risulterebbe poco significativo cercare di definire indici che portino ad aggiornare i valori presenti nella perizia, realizzata in quel momento e mantenuta proprio anche per queste ragioni fino ad oggi inalterata, in quanto strettamente legata

all'Accordo di Programma che diede origine al PdR in variante alla strumentazione urbanistica allora vigente, trasformando quindi le destinazioni d'uso da direzionale pubblico a residenza e commercio;

che è interesse dell'Amministrazione e degli altri firmatari del Protocollo d'Intesa del 25/06/2014 non variare i contenuti e le finalità complessivi dell'Accordo di Programma che risultano ancora oggi condivisi, cristallizzando in tal modo i valori di cui alla suddetta perizia di stima del 2011;

che le diverse modalità attuative per giungere alla realizzazione della futura delegazione da parte dell'Amministrazione comportano, fermi tutti i valori già determinati con la Perizia di stima dell'Agenzia del Territorio del 2011 (ALLEGATO N.° 8), la conseguente obbligatorietà di utilizzare come valore di riferimento non il *valore di mercato* del prodotto edilizio trasformato che corrisponde a 6.820.080,00 € bensì il *valore attualizzato* quantificato nello stesso allegato in 6.334.286,00 €, (corrispondente alla reale e attuale messa in disponibilità dell'immobile e del relativo finanziamento per la sua trasformazione);

che l'importo pari a 1.609.980,00 €, già riconosciuto alla Soc. Ferrara 2007 srl in sede di Accordo ex art. 11 nell'ambito dell'AdP e nel PdR e sua variante, risulta come di seguito specificato:

- la quota del "valore di trasformazione", va riconosciuta nella misura di 1.124.186,00 € derivanti dalla differenza tra il valore di mercato attualizzato del prodotto edilizio trasformato di 6.334.286,00 € (ALLEGATO N.° 8 della suddetta Perizia), e l'importo di 5.210.100,00 € valore corrispondente al 35% della variante urbanistica (1.220.000,00 € e 3.990.100,00 €);
- a detto importo va aggiunta la quota di 545.543,00 € inerente la realizzazione e la cessione gratuita delle aree e delle relative opere *aggiuntive* elencate di seguito e meglio specificate nella tavola tavola P3FCEP01G1 "Schema stralci Funzionali – Verifica Standard urbanistici e reti impiantistiche" del piano di seguito citate, e già contemplate nell'Accordo e nel PdR di cui sopra:
  - aree = 333.935,00 € (6.815 mq. x 49,00 €/mq).
  - opere = 211.608,00 € (parcheggi 599 mq. x 72,00 €/mq e percorsi/piazze e verde 5.616 mq. x 30,00 €/mq.);
- al valore sopra riportato, sommata la quota inerente al "valore di trasformazione", si ottiene l'importo di 1.669.729,00 € (545.543,00 € + 1.124.186,00 €). Importo sensibilmente superiore all'importo di 1.609.980,00 € già originariamente riconosciuto dall'AdP e che per questa ragione si intende confermare e mantenere inalterato;

che l'importo di 1.124.186,00 €, derivante dal "valore di trasformazione" dell'immobile della futura delegazione, non necessita di nuova fideiussione in quanto la ristrutturazione dell'edificio sarà gestita direttamente dall'Amministrazione (utilizzando il contributo); detto importo potrà pertanto essere scomputato dai Soggetti attuatori a seguito della sottoscrizione della Convenzione di cui al presente atto con le modalità sotto riportate;

che diversamente la differenza, fino alla concorrenza del riconoscimento di 1.609.980,00 €, quantificata in 485.794,00 € e garantita dal *valore* dell'acquisizione delle aree aggiuntive e dalle fideiussioni prestate per le opere di urbanizzazione a stralcio che conterranno anche quelle aggiuntive, verrà scomputata proporzionalmente ai valori *garantiti*;

valutato che la ristrutturazione della futura delegazione, che sarà gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale, richiederà un periodo ipotizzato di 36 mesi (6 per la progettazione e 30 mesi per eseguire i lavori di ristrutturazione), i maggiori oneri derivanti dal ritardo rispetto alla prevista consegna del 29/05/2017, che permangono in capo alla sola Soc. Ferrara 2007 srl, (con esclusione del vincolo di solidarietà con InvestiRE SGR SpA e con il Fondo) quantificati in 324.000,00 €, (9.000,00 €/mese x 36) verranno detratti dall'importo di 1.124.186,00 € al momento della cessione gratuita anticipata della delegazione;

che dalla quota residua di 800.186,00 € (1.124.186,00 € - 324.000,00 €) potranno essere scomputati, in sede di presentazione da parte del Fondo Ferrara Social Housing, dei relativi Permessi di Costruire degli edifici ERS, gli oneri relativi alla superficie *commerciale*, ipotizzati (in sede di progettazione preliminare), salvo conguaglio in circa 250.000,00 €;



che permane inoltre la possibilità, solo a seguito di detta ulteriore decurtazione, di scomputare il valore residuo di 550.186,00 € (800.186,00 € - 250000,00 €) dagli oneri di urbanizzazione secondaria, da parte dei soggetti attuatori o loro avente causa degli stralci funzionali III°, IV°, V° , e VI°, solo se la Soc. Ferrara 2007 srl avrà assolto ai debiti e alle pendenze con l'Amministrazione Comunale;

che detti scomputi non potranno comunque essere riconosciuti a soggetti nei confronti dei quali l'Amministrazione Comunale vanta dei crediti fermo restando inoltre che nulla sarà dovuto da parte dell'Amministrazione Comunale qualora non si usufruisse dell'intera somma a scomputo (1.609.980,00 €) fermo restando che la quota derivante dalla cessione e realizzazione delle *opere aggiuntive* sarà messa a disposizione per lo scomputo solo dopo le cessioni e le relative fidejussioni da prestarsi per gli stralci attuativi delle opere di urbanizzazione;

che gli scomputi sopra descritti dovranno essere richiesti entro e non oltre la naturale scadenza della convenzione attuativa di cui al presente atto;

che le modifiche sopra evidenziate comportano la necessità di predisporre una nuova convenzione con integrazione e modifica di quelle in essere, per una più facile lettura delle prescrizioni e che la stessa recepirà nel suo articolato quanto già disciplinato e non modificato con il presente provvedimento;

che le modificazioni alle citate convenzioni di attuazione al PdR in data 09/01/2013 e sua variante del 09/12/2015, apportate con il presente atto, consistono principalmente in:

- cessione anticipata al Comune dell'edificio destinato a delegazione comunale e della relativa area di parcheggio di 2.400 mq.;
- cessione anticipata al Comune delle aree di cui al PdC delle opere di urbanizzazione I stralcio;
- corresponsione al Comune del citato contributo di 3.990.100,00 €;
- realizzazione diretta, da parte del Comune, della predetta delegazione comunale;

che il termine per l'attuazione delle convenzioni in essere, già fissato al 29/02/2022 (termine decennale dall'esecutività del PdR) appare non più consono vista la natura e la consistenza del PdR anche in considerazione del fatto che i lavori non sono ancora iniziati pertanto, permanendo l'interesse dell'Amministrazione Comunale ad addivenire alla completa attuazione del PdR, che consentirà la riqualificazione dell'intero comparto "Palaspecchi", si ritiene opportuno fissare un nuovo termine decennale a partire dalla data di sottoscrizione della Convenzione di cui al presente atto;

Visto il parere favorevole espresso dal Collegio di Vigilanza riunitosi nella seduta del 31/03/2017 ai sensi dell'art. 5 dell'Accordo di Programma;

Ritenuto:

per le motivazioni sopra esplicitate, opportuno accogliere la richiesta presentata in data 10/03/2017 PG 29143 del 13/03/2017 dalla Soc. Ferrara 2007 srl e dalla Soc. InvestiRE SGR SpA, in qualità di futuro gestore del Fondo, e di procedere alla variazione delle convenzioni sottoscritte in data 09/01/2013 e in data 09/12/2015, prevedendo la cessione immediata a titolo gratuito dell'immobile destinato a "*delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana*" e relativo parcheggio funzionale e il contestuale versamento del contributo di 3.990.100,00 € assolvendo alla obbligazione derivante dalla variante urbanistica;

di procedere alla sottoscrizione della convenzione attuativa di cui al presente provvedimento nella stessa sede di stipula del conferimento dei beni nel Fondo Ferrara Social Housing, come atto immediatamente conseguente, con la Soc. Ferrara 2007 srl e la Soc. InvestiRE SGR SpA già gestore del Fondo stesso che dovrà avvenire entro e non oltre il termine del 29/05/2017 pena la decadenza dell'atto deliberativo di approvazione;

di procedere alla stipula dell'acquisizione a titolo gratuito con la Soc. InvestiRE SGR SpA, dell'immobile destinato a delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza

urbana e delle aree di cui al Permesso di Costruire del I stralcio PG 56620/2013, comprensive del parcheggio funzionale alla futura sede decentrata di delegazione comunale, censiti rispettivamente al Fg 192 map. 680 sub 1 e 2 e Fg 192 mapp. 2602 e 681, nella stessa sede di stipula della convenzione come atto immediatamente conseguente, precisando che il contributo di 3.990.100,00 € dovrà risultare versato alla Tesoreria Comunale nella stessa sede di stipula della cessione, pena la risoluzione della Convenzione di cui al presente provvedimento;

di variare in via d'urgenza il bilancio di previsione del 2017-2019 di cui alla delibera di C.C. PG n. 6795 in data 01/03/2017, come da allegato prospetto della variazione, contenente le previsioni di entrata e di spesa (allegato A) e conseguente prospetto di verifica dei vincoli di finanzia pubblica ai sensi della legge 232/2016 (allegato B);

di variare, il Piano Triennale allegato al DUP (Documento Unico di Programmazione) approvato con atto C.C. 8537/2017 in data 28/02/2017 fine di rendere possibile la ristrutturazione dell'immobile da adibirsi a delegazione comunale e sede degli uffici di polizia municipale, dando atto che l'obiettivo operativo è stato previsto nel DUP stesso al punto 4.2.4 "Incrementare gli alloggi sociali (ex Palaspecchi.....)" e la diversa modalità è rappresentata nella modifica proposta del Piano Triennale;

Dato atto che;

la fideiussione della Società Elite Insurance Company Ltd per un importo pari a 6.820.080,00 €, prestata a garanzia del rispetto degli impegni assunti con l'Accordo ex art. 11 L. 241/90, dalla Soc. Ferrara 2007 srl verrà svincolata ad avvenuta stipula dell'acquisizione gratuita del suddetto immobile e dell'avvenuto versamento del citato contributo;

la convenzione di cui al presente provvedimento non modifica il Piano di Recupero vigente ma ne determina solamente una diversa modalità attuativa dello stesso soddisfacendo al contempo il rispetto degli obblighi di cui all'Accordo di Programma sottoscritto in data 19/12/2011 sopra richiamato in più parti e gli interessi pubblici ad una efficace attuazione del PdR;

la convenzione di cui al presente atto modifica ed integra quelle originarie e per una più agevole lettura delle prescrizioni essa recepirà, nel suo articolato, anche quanto già disciplinato nelle convenzioni in essere;

l'art. 12, comma 1 ter del DL n.98/2001 convertito, prevede che, a decorrere dal 01/01/2014, al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, 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. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio;

la procedura sopra indicata per gli acquisti di patrimonio immobiliare prevista a partire dal 2014 (indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisizione con congruità del corrispettivo fissato dall'Agenzia del Demanio) e di cui all'art 12 comma 1 ter del DL. 98/2011 non si applica al caso di specie in quanto trattasi di acquisto a titolo gratuito;

la procedura sopra indicata rispetta l'art. 29 – "Acquisto di immobili: modalità di individuazione del contraente" del Regolamento della alienazioni del Comune di Ferrara adottato dal Consiglio Comunale il 21/07/2011 PG 53007/2011 in quanto l'acquisto dei beni immobili avviene mediante trattativa privata in quanto gli accordi erano in tal senso già scaturiti da precedenti convenzioni urbanistiche sottoscritte;

la destinazione dell'immobile da acquistare è coerente con l'interesse pubblico e lo stesso verrà acquisito al patrimonio indisponibile del Comune di Ferrara essendo il medesimo individuato per assolvere a funzioni istituzionali dell'Amministrazione Comunale;

il termine dell'efficacia delle notifiche inerenti ai permessi di costruire PG 56620/2013 e PG 65380/2015 per la realizzazione rispettivamente delle opere di urbanizzazione I° e II° Stralcio in

attuazione al Piano di Recupero di iniziativa Pubblica meglio individuati nelle premesse è stato prolungato al 06/09/2017.

Visto lo schema di nuova convenzione di modifica ed integrazione di quelle in essere all'uopo predisposta dall'UO PUA del Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione condiviso nei suoi contenuti dalla Soc. Ferrara 2007 srl e dalla Soc. InvestiRE SGR SpA, in data 03/04/2017;

Dato atto che in sede di espressione dei consensi da parte dei soggetti interessati, allo schema di convenzione è emerso che la Soc. Ferrara 2007 srl ha modificato la propria ragione sociale in Soc. Ferrara 2007 SpA;

Vista la delibera C.C. P.G. 21901 del 16/04/2009 di approvazione del PSC;  
Vista la delibera C.C. P.G. 39286 del 10/06/2013 di approvazione del RUE;  
Vista la delibera C.C. P.G. 20451 del 07/04/2014 di approvazione del POC;  
Vista la delibera C.C. P.G. 100273 del 09/12/2014, di adeguamento delle Norme Tecniche di attuazione del RUE all'art. 18 bis L.R. 20/2000;

Visto l'art. 42 –comma 2, lett. l) del T.U. 267/2000 sull'ordinamento degli Enti Locali, che ascrive all'organo consiliare la competenza in materia di acquisti e alienazioni immobiliari;

Visto il Regolamento della alienazioni del Comune di Ferrara adottato dal Consiglio Comunale il 21/07/2011 PG 53007/2011;

Vista la Legge 17/8/1942 n. 1150 e s.m.;  
Vista la L.R. 24/3/2000, n. 20 e s.m.;  
Visto l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;  
Vista la L.R. n. 15/2013 e smi;

VISTI gli atti;

Accertato che gli immobili oggetto della presente deliberazione sono pervenuti alle parti cedenti in base a legittimi e validi titoli;

Verificato il rispetto delle vigenti disposizioni in tema di vincoli di finanza pubblica;

Visti gli artt. 170 e 175 del D.Lgs. 267/2000 nonché gli artt. 12 e 39 del vigente regolamento di contabilità;

Visto il parere favorevole per la Variazione di Bilancio espresso dal Collegio dei Revisori dei Conti in data 05/04/2017;

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.;

Sentita la Giunta Comunale e le Commissioni Consiliari;

#### DELIBERA

di accogliere per le motivazioni di cui in premessa e che qui sono richiamate come parte integrante e sostanziale, la richiesta presentata in data 10/03/2017 PG 29143 del 13/03/2017 dalla Soc. Ferrara 2007 srl e dalla Soc. InvestiRE SGR SpA, in qualità di futuro gestore del Fondo, di variazione delle convenzioni sottoscritte in data 09/01/2013 e in data 09/12/2015, che prevede l'immediata cessione gratuita anticipata dell'immobile destinato a delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana e relativo parcheggio funzionale ed il contestuale versamento del contributo economico di 3.990.100,00 €, quale assolvimento della obbligazione derivante dalla variante urbanistica;

di approvare la conseguente variazione al Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2017-2019 (allegato C) e conseguentemente al DUP approvato dal Consiglio Comunale con atto PG n. 8537/2017 nella seduta del 28/2/2017;

di approvare le variazioni al Bilancio di previsione 2017-2019 approvato con atto CC PG n. 6795/2017 nella seduta del 01/03/2017 e s.m.i. come da scheda tecnica (allegato A)

di dare atto che si allega alla presente un prospetto (allegato B) contenente le previsioni di entrata e spesa in termini di competenza degli aggregati rilevanti ai fini della verifica del rispetto dei vincoli di finanza pubblica ai sensi della L. 232/2016 (Finanziaria 2017);

di approvare il sotto riportato schema di convenzione di modifica e integrazione da stipularsi in esecuzione del presente atto e regolante i rapporti tra il Comune, la Soc. Ferrara 2007 srl e dalla Soc. Investire SGR SpA che subentrerà in qualità di gestore del Fondo e i loro aventi causa:

#### SCHEMA DI CONVENZIONE

PREMESSO:

- a) che ...; [saranno riportati i punti inseriti nella premessa della delibera di CC di approvazione]
- b) che con deliberazione di C.C. n. ... in data ... è stato approvato lo schema della presente convenzione.

Tutto ciò premesso e considerato, tra le suddette parti

#### SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto appresso:

#### ARTICOLO 1- IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

La presente convenzione modifica ed integra quelle originarie a rogito notaio Zecchi Andrea in data 09/01/2013 rep. n. 24858/12296, e successiva a rogito notaio Zecchi Andrea in data 09/12/2015 rep. n. 26876/13329, registrate e trascritte ai sensi di legge. Le parti convengono che per una più facile lettura, la presente convenzione recepisce nell'articolato anche quanto già disciplinato nelle convenzioni in essere, fermo restando che come risulta dalle premesse sopra riportate, l'attuazione del PdR è in corso ad opera delle parti, secondo quanto previsto nelle sopra citate convenzioni.

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa, a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, ad attuare il Piano di Recupero di iniziativa Pubblica "ex Direzionale pubblico di Via Beethoven", di cui all'Accordo di Programma, sottoscritto in data 19/12/2011 ratificato con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011 e convenzionato in data 09/01/2013, successiva variante in data 09/12/2015 e successiva delibera di CC n. .... del ....., allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale, sull'area di terreno di proprietà dei medesimi rispettivamente:

Soc Ferrara 2007 SpA

della superficie catastale di mq ..... in Ferrara, contraddistinta al NCT del Comune di Ferrara al Foglio ..... Mappali .....,

Fondo Ferrara Social Housing:

della superficie catastale di mq ..... in Ferrara, contraddistinta al NCT del Comune di Ferrara al Foglio ..... Mappali .....,

e parte su area di proprietà del Comune di Ferrara (via Tassoni e area verde prospiciente la via Beethoven) al Foglio 159 mappale 96, Foglio 161 mappali 1382 e 1381 e Foglio 192 mappali 665 e 671 confinanti:

- a nord con ragioni...
- a sud con ragioni....
- a ovest con ragioni....
- a est con ragioni.....

Le parti, come disciplinato nella deliberazione di Giunta Comunale n. 569 PG 116102 del 9/11/2015 convengono che la demolizione degli edifici che ricadono fra il II° ed il V° stralcio con le seguenti modalità:

- Prima Fase: nel corso della realizzazione del II° stralcio funzionale il Fondo Ferrara Social Housing demolisce completamente a sua cura e spese, i due edifici ad L a nord che insistono per la quasi totalità nella p.lla 2604 all'interno dello stralcio II° eliminando le due pensiline di collegamento (compreso il sottofondo di competenza) e Ferrara 2007 autorizza e manleva il Fondo Ferrara Social Housing nelle demolizioni delle piccole parti che ricadono nell'area di sua proprietà, (p.lla 2605);

- Seconda fase: la Soc. Ferrara 2007 srl prima della fine dei lavori di realizzazione dello stralcio II° demolisce, a sua cura e spese, l'edificio ad L a sud-est che è per la quasi totalità relativo al V° stralcio funzionale, individuato in catasto al foglio n.192 p.lla 2605, ed il Fondo Ferrara Social Housing autorizza e manleva Soc. Ferrara 2007 srl nelle demolizioni delle piccole parti che ricadono nell'area di sua proprietà, (p.lla 2604).

In difetto la mancata demolizione degli immobili e l'idoneizzazione dell'area comporterà l'impossibilità di richiedere/depositare i titoli edilizi degli stralci dal III° al VI°.

Si conferma, come già previsto nel medesimo atto deliberativo di GC n. 569 PG 116102 del 09/11/2015, che il perimetro del II° stralcio funzionale a cui fare riferimento è quello individuato catastalmente, come da elaborati presentati per le OO.UU. del II° stralcio funzionale, dalle seguenti particelle:

- foglio n. 159 p.lle n. 95-96;

- foglio n. 161 p.lle n. 1311-1312-1381;

- foglio n. 192 p.lle 682-683-684-685-686-687-2600/p-2601-2604-2599;

## ARTICOLO 2 – ATTUAZIONE PdR

La presente convenzione di modifica e integrazione, disciplina l'attuazione dell'intero piano suddiviso in sei stralci funzionali. I Permessi di Costruire delle opere di urbanizzazione del I° ed il II° stralcio funzionale PG 56620/2013 e PG 65380/20 15, composti dagli elaborati e dai pareri degli enti/servizi citati all'art. 3 della convenzione sottoscritta in data 09/12/2015, viste le notifiche del 07/03/2016 PG 27479 e 27486 e successive proroghe, sono già stati valutati positivamente nelle Conferenze dei Servizi rispettivamente del 15/11/2013 e del 28/08/2015 hanno carattere esecutivo mentre gli stralci funzionali dal III° al VI° saranno oggetto di separate e successive richieste di permessi di costruire per opere di urbanizzazione, in conformità agli elaborati della variante al PdR approvata con delibera di Giunta Comunale n. 569 PG 116102 in data 09/11/2015 e convenzionata a rogito notaio Zecchi Andrea in data 09/12/2015 rep. n. 26876/13329, registrato e trascritto ai sensi di legge.

I soggetti attuatori si impegnano per loro e per i loro aventi causa a realizzare il Piano di Recupero di iniziativa pubblica e sua variante sulla base, ed in piena ed esatta conformità, degli elaborati tecnici ed amministrativi e dei pareri e prescrizioni degli Enti e Servizi di cui all'art. 3 della convenzione a rogito notaio Zecchi Andrea in data 09/12/2015 come sotto specificati che qui si richiamano integralmente:

### **Elaborati della variante al Piano di Recupero**

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.

**I seguenti elaborati di cui alla convenzione originaria e depositati agli atti del Servizio Pianificazione 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.

**I seguenti elaborati di cui alla convenzione originaria e depositati agli atti del Servizio Pianificazione, in virtù 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

**Pareri Enti e Servizi della variante al Piano di Recupero**

- AUSL nota prot. n. 29889 del 13.05.2015;
- ARPA nota prot. PGFE/2015/2394 del 13.05.2015;
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara prot. n. 7361 del 13.05.2015;
- Servizio Ambiente PG 30415 del 14.05.2015;
- U.O. Mobilità – Ufficio Urbanizzazione NP 1749 del 14.05.2015;
- U.O. Interventi Ordinari – Ufficio Pubblica Illuminazione NP 1700 del 03.03.2015;
- Ufficio Benessere Ambientale del 05.05.2015;
- Servizio Commercio;
- HERA nota prot. n. 58861 del 19.05.2015;
- Servizio Ufficio di Piano e UO Servizio Qualità Edilizia come si evince dal Verbale Conferenza dei Servizi del 15 maggio 2015;
- HERA - RELAZIONE ANALISI FATTIBILITA' - N. Progetto FE03TLR01 - inerente lo “Studio di fattibilità - Allaccio al Servizio del Teleriscaldamento delle utenze legate al Piano Particolareggiato di riqualificazione del Palazzo degli Specchi a Ferrara in via Beethoven – Comune di Ferrara”, pervenute in data 25.08.2015;
- HERA - RELAZIONE PARERE – N. Progetto FE03TLR01 - Parere in merito alla tavola UNICA “Ipotesi posizionamento alternativo centrale di Teleriscaldamento HERA”, trasmessa con istanza PG 83101/2015 del 11/08/2015, pervenuta in data 27.08.2015;
- HERA - RELAZIONE ANALISI FATTIBILITA' CENTRALE TERMICA – inerente lo “Studio di fattibilità – Centrale termica a servizio della rete del Teleriscaldamento legate al Piano Particolareggiato di Riqualificazione del Palazzo degli Specchi a Ferrara in via Beethoven - Comune di Ferrara”, pervenute in data 25.08.2015;
- TELERISCALDAMENTO HERA spa come si evince dal Verbale della Conferenza dei Servizi del 28 agosto 2015;

Il Fondo Ferrara Social Housing in qualità di soggetto attuatore, si impegna per se e per i suoi aventi causa a realizzare le opere di urbanizzazione di cui ai progetti esecutivi del I° e del II° stralcio funzionale, in attuazione al Piano di Recupero di iniziativa pubblica e alla sua variante, in piena ed esatta conformità agli elaborati di cui all'art. 3 della convenzione sottoscritta in data 09/12/2015, oltre che a quanto prescritto nei pareri degli Enti, Aziende e Servizi e nei verbali delle

sedute delle rispettive Conferenze dei Servizi del 15/11/2013 e del 28/08/2015, di seguito elencati e allegati ai relativi Permessi di Costruire in sede di rilascio degli stessi:

### **Elaborati opere di urbanizzazione I° stralcio funzionale**

- 001 – Elenco e codifica elaborati
- 002 – Relazione tecnica illustrativa
- 003 – Relazione tecnica illuminazione pubblica
- 004 – Documentazione fotografica
- 005 – Stralcio di PRG e PSC
- 006 – Estratto di mappa e visure catastali
- 007 – Elenco prezzi unitari
- 008 – Computo metrico estimativo
- 009 – Planimetria stato di fatto
- 010 – Reti Servizio idrico, gas e fognature esistenti
- 011 – Reti Servizio Telecom ed Enel esistenti
- 012 – Planimetria di progetto con verifica standard urbanistici
- 013 – Planimetria di progetto e sistemazioni a terra
- 014 – Planimetria reti fognarie e rete idrica
- 015 – Planimetria reti Mt-Bt e telefonica
- 016 – Planimetria impianto I.P.
- 017 – Planimetria sistemazioni a verde ed impianto di irrigazione
- 018 – Planimetria segnaletica stradale
- 019 – Sezioni di stato di fatto e sezioni stato di progetto
- 020 – Schema quadro illuminazione pubblica

### **Pareri opere di urbanizzazione I° stralcio funzionale**

- ARPA PGFE/2013/5011 del 11.11.2013 parere congruità ambientale con prescrizioni;
- AUSL prot. n.0070402 del 15/11/2013 parere favorevole con prescrizioni;
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara prot. n. 11046 del 30.07.2013 parere favorevole;
- HERA prot. n. 148241 del 22.11.2013 parere favorevole con prescrizioni;
- U.O. Mobilità NP. 4069/13 del 14/11/2013 parere favorevole con prescrizioni;
- Ufficio Urbanizzazioni NP. 4009/13 del 11/11/2013 parere favorevole con prescrizioni;
- Ufficio Verde NP 3648 del 17.10.2013 parere favorevole;
- Ufficio Pubblica Illuminazione NP 3977 del 08.11.2013 parere favorevole;
- Telecom prot. ADOFER002\_13 pervenuto in data 22.11.2013;
- Ufficio Benessere Ambientale del 30/10/2013;
- Verbale Conferenza dei Servizi del 15 novembre 2013;
- Copia verbale Conferenza dei Servizi del 28 agosto 2015.

### **Elaborati opere di urbanizzazione II° stralcio funzionale**

- 001 – Elenco e codifica elaborati
- 002 – Relazione tecnica illustrativa
- 003 – Relazione tecnica illuminazione pubblica
- 004 – Relazione tecnica di cui allegato A della DGR n. 1373/2011
- 005 – Stralcio di PRG e PSC
- 006 – Estratto di mappa e visure catastali
- 007 – Elenco prezzi unitari
- 008 – Computo metrico estimativo
- 009 – Indagini geologiche – prove di carico su piastra
- 010 – Planimetria stato di fatto
- 011 – Documentazione fotografica
- 012 – Planimetria rete idrica e gas metano esistenti
- 013 – Planimetria rete fognatura esistente
- 014 – Planimetria rete telefonica esistente
- 015 – Planimetria rete elettrica esistente
- 016 – Planimetria di verifica standard urbanistici e aree di cessione
- 017 – Planimetria di progetto e sistemazione a terra
- 018 – Planimetria opere in demolizione

- 019 – Planimetria rete idrica e gas
- 020 - Planimetria rete fognatura
- 021 – Planimetria rete telefonica
- 022 – planimetria rete elettrica
- 023 – Planimetria impianto illuminazione pubblica
- 024 – Planimetria sistemazione a verde ed impianto di irrigazione
- 025 – Planimetria segnaletica stradale
- 026 – Planimetria quote altimetriche e verifica superamento barriere architettoniche
- 027 – Sezioni stato di fatto e sezioni stato di progetto
- 028 – Schema quadro illuminazione pubblica
- 029 – Cabina elettrica – pianta prospetti e sezioni
- 030 – Ponticello ciclopedonale – pianta e dettagli

#### **Pareri opere di urbanizzazione II° stralcio funzion ale**

- HERA parere in data 10.08.2015 prot. n. 93196;
- Ufficio Benessere Ambientale parere in data 25.09.2015;
- Ufficio Urbanizzazioni – Mobilità parere NP 2958 del 13.08.2015 ;
- Ufficio Urbanizzazioni parere NP 3090 del 24.08.2015;
- Ufficio Pubblica Illuminazione NP 3026 del 24.08.2015;
- Ufficio Verde parere NP 3040 del 26.08.2015;
- Consorzio Pianura di Ferrara parere prot. n. 11895 del 26.08.2015;
- Enel nota in data 29.09.2015 assunta al PG 98163;
- Verbale Conferenza dei Servizi del 28 agosto 2015.

Il progetto delle opere di urbanizzazione del II° S tralcio funzionale, di cui all'istanza PG 65380 del 25/06/2015 di Permesso di Costruire, non contempla l'area scoperta delimitata dalla UMI 1b (così come individuata con velatura gialla nella tav. P 3 F E P G 0 3 G2 - Progetto: aree di standard pubblico e di uso pubblico della variante al PdR di cui al presente articolo), area che a seguito della ristrutturazione degli edifici ivi insistenti dovrà essere asservita all'uso pubblico come percorsi/verde e pertanto il soggetto attuatore si obbliga, per se e per i suoi aventi causa, a presentare il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e degli edifici insistenti in detta UMI, o attraverso singoli titoli abilitativi, che dovranno essere presentati contemporaneamente o in alternativa in forma congiunta attraverso un progetto unico.

La Soc Ferrara 2007 SpA si impegna per sé e suoi aventi causa a predisporre i progetti degli stralci funzionali, dal III° al VI° sulla base ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati nell'ambito dell'Accordo di Programma, della convenzione stipulata in data 09/01/2013, della delibera di G.C. n. 569 PG 116102 del 09/11/2015, della convenzione sottoscritta in data 09.12.2015, e della delibera di C.C. n. del ..... PG..... nel rispetto:

- norme disciplinanti il permesso per costruire del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio;
- Art.21 comma 2) punti 4) 5) 6) 8) 15) 26) eventualmente integrato del calcolo della fondazione stradale redatta da Geologo e/o Ingegnere geotecnico rispettosa della norma UNI CNR 10006/2002; e punto 39) opere di urbanizzazione dalla lettera a) alla f);
- Legge 13/89 e succ. mod. ed integrazione per abbattimento barriere architettoniche e relativi elaborati tecnici;
- Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5/11/2001 – S.O. della G.U. n. 3 del 04/01/2002;

Rispetto:

- dell'Art.25 D. Lgs. 285/92 Codice della Strada e Art.66 comma 3 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per servizi interrati, anche gli elaborati tecnici da sottoporre alle aziende dovranno essere redatti nel rispetto di quanto sopra citato;
- dell'Art.25 D. Lgs. 285/92 Codice della Strada e Art.68 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per le piazzole RSU previste;
- dell'Art.42 del D.Lgs. 285/92 e Art.179 del DPR 495/92, per gli attraversamenti pedonali rialzati, eventualmente previsti dal Servizio Mobilità e Traffico;
- Norma CEI 64-7, sez. 6;

Eventuali sopraggiunte disposizioni legislative.

Oltre a quanto previsto nelle NTA della variante al PdR del 2015 non costituiranno variante soluzioni tecniche in merito alle reti infrastrutturali diverse da quelle previste dallo strumento



urbanistico attuativo, fermo restando il parere favorevole da parte dell'Ente gestore, nonché modifiche che non alterino l'impianto generale nel rispetto delle quantità minime dovute in base agli usi delle aree a standard.

### ARTICOLO 3 – CESSIONE ANTICIPATA E VERSAMENTO CONTRIBUTO

Fermi gli obblighi di cui all'Accordo di Programma, sottoscritto in data 19/12/2011 ratificato con deliberazione di C.C. P.G. n. 103786 del 22/12/2011, le modalità attuative del PdR e sua variante, di cui alla presente convenzione, già sottoposta al parere del Collegio di Vigilanza nella seduta del 31/03/2017 ai sensi dell'art. 5 dello stesso AdP, il Fondo Ferrara Social Housing si impegna a cedere a titolo gratuito l'immobile destinato a delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana (che sarà realizzata dal Comune) e le aree di cui al PdC del I stralcio PG 56620/2013, comprensive del parcheggio funzionale alla futura delegazione comunale, censiti rispettivamente al Fg 192 map. 680 sub 1 e 2 e Fg 192 mapp. 2602 e 681, nella stessa sede di stipula della presente convenzione come atto immediatamente conseguente. Nella stessa sede di stipula della cessione gratuita, dovrà inoltre risultare versato alla Tesoreria Comunale, da parte del Fondo Ferrara Social Housing, il contributo di 3.990.100,00 €, quale assolvimento della obbligazione derivante dalla variante urbanistica, pena la risoluzione della presente Convenzione.

Le aree cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale, ad esclusione dell'edificio destinato a delegazione comunale individuato catastalmente al Fg 192 map. 680 sub 1/parte (area di circa 1.020 mq. corrispondente al sedime dell'edificio compresa la rampa di accesso all'interrato) e sub 2 ( piano primo sottostrada), saranno concesse in detenzione al Fondo Ferrara Social Housing per il tempo necessario all'ultimazione delle opere di urbanizzazione e la concessione in detenzione cesserà al momento del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi del vigente RUE. Le opere di urbanizzazione realizzate, accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile. Il Fondo Ferrara Social Housing, con la sottoscrizione della presente convenzione, concede sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, all'Amministrazione Comunale l'accesso alle aree in detenzione di cui al presente articolo, per la ristrutturazione dell'edificio oltre che l'allacciamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione. Le parti convengono che il piano di sicurezza del cantiere dei lavori di cui al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del I stralcio, dovrà tenere conto di eventuali interferenze derivanti dalla ristrutturazione dell'edificio da realizzarsi a seguito di appalto gestito dall'Amministrazione Comunale.

Le acquisizioni di cui al presente articolo ed ai successivi artt. 4 e 6 sono subordinate ai seguenti patti e condizioni:

- gli immobili verranno acquisiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano posseduti, con ogni inerente diritto, con ogni azione, ragione, adiacenza, aderenza, pertinenza, infissi, servitù qualsiasi se e come esistenti, garantiti dai cedenti liberi da ipoteche e da quant'altro di pregiudiziale;
- dalla data di stipulazione decorreranno tutti gli effetti attivi e passivi, sempre da tale data saranno a carico del Comune acquirente imposte e tasse e tributi in genere, gravanti sugli immobili acquisiti;
- le spese di acquisto conseguenti sono a carico delle parti cedenti;
- le spese contrattuali, inerenti e conseguenti, dirette, indirette, comprese sanzioni, interessi, consulenze e comunque ogni altro onere anche fiscale sono a carico delle Parti cedenti: le spese di acquisto sono tutte a carico dei cedenti comprese quelle fiscali e notarili;
- è a carico del cedente l'edificio da destinarsi a delegazione comunale, di cui al presente articolo, l'onere di redazione dell'attestato di prestazione energetica relativo all'edificio da adibire a delegazione comunale;
- eventuali controversie che dovessero insorgere, comprese quelle inerenti alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del contratto saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Ferrara;
- qualora venisse rilevata, nel suddetto immobile, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si applica l'art. 83 delle NTA del RUE vigente, che le parti cedenti si impegnano ad attuare senza eccezione alcuna;

Inoltre, qualora la cessione gratuita dell'edificio comporti la necessità di fatturazione da parte del Fondo Ferrara Social Housing, la fattura dovrà essere emessa senza rivalsa dell'IVA nei confronti del Comune.

Dopo l'avvenuta cessione, il Comune provvederà alla gestione della progettazione e degli interventi per la realizzazione della "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana" che dovrà essere ultimata entro 36 mesi dalla stipula del presente atto.

#### ARTICOLO 4 - CESSIONE AREA CENTRALE TELERISCALDAMENTO

Le parti prendono atto, come precisato nel documento denominato "RELAZIONE PARERE" di cui al precedente art. 2, che l'estensione della rete di teleriscaldamento e la realizzazione della relativa centrale termica verranno realizzate a cura e spese di Hera spa, mentre saranno a carico dei soggetti attuatori gli oneri relativi alla realizzazione degli allacciamenti. La Soc Ferrara 2007 SpA, si obbliga sin d'ora per sé e suoi aventi causa, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale a propria cura e spese la porzione di area di proprietà, individuata catastalmente al Foglio 192 mappali .....(ex 689/parte e ex 2600/parte) di superficie di 600 mq., graficizzata nella tavola UNICA con la denominazione "ipotesi 2" (di cui del precedente art. 2), per la realizzazione della suddetta centrale termica, contestualmente alla stipula di cessione delle aree di cui al precedente art. 3 con le stesse modalità e condizioni. Detta area dovrà essere libera da immobili, vincoli ed ipoteche.

Lo stesso soggetto attuatore si obbliga sin d'ora per sé e suoi aventi causa, a detrarre detta area, in quanto "opera infrastrutturale", dalla quantificazione dell'area a verde pubblico da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale con l'attuazione del III° stralcio funzionale, senza che ciò comporti variante al PdR, fermo restando il soddisfacimento delle quantità minime in base agli usi di cui alla tav. P 3 F E P G 0 3 G2 - "Progetto: aree di standard pubblico e di uso pubblico".

Il soggetto attuatore si obbliga altresì, per se e per i propri aventi causa, qualora l'alimentazione termica dei fabbricati ricompresi all'interno del perimetro del II° stralcio funzionale e più in generale del PdR non avvenga tramite allacciamento alla rete del teleriscaldamento di HERA, a prevedere alternativi idonei sistemi di alimentazione nel rispetto di quanto disposto dalla normativa regionale in materia, così come recepito dal RUE vigente. Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione di permessi di costruire già rilasciati potranno essere attuate con le modalità di cui al RUE vigente.

#### ARTICOLO 5 – SVINCOLO FIDEIUSSIONE ELITE INSURANCE

Le parti convengono che la fideiussione emessa dalla Società Elite Insurance Company Ltd di importo pari a 6.820.080,00 €, prestata dalla Soc. Ferrara 2007 SpA a garanzia del rispetto degli impegni assunti con l'Accordo ex art. 11 L. 241/90, verrà svincolata con atto scritto, entro 5 gg. lavorativi, ad avvenuta stipula della cessione gratuita anticipata e dell'avvenuto versamento del contributo con la tempistica e le modalità di cui al precedente art. 3.

#### ARTICOLO 6 – CESSIONE GRATUITA AREE E OPERE DI URBANIZZAZIONE

I soggetti attuatori, oltre agli obblighi di cessione anticipata di cui agli artt. 3 e 4 si obbligano per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a cedere/asservire gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate all'urbanizzazione degli stralci attuativi dal II° al VI° (viabilità, parcheggi, verde e percorsi) così come le opere individuate nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 nel rispetto delle quantità graficizzate nelle tavole P3 FE PG03b G1 "Identificazione aree accordo (art.11 L.241/90) (integrazione marzo 2015)" e P3 FE PG03 G2 "Aree di standard pubblico e aree di uso pubblico (integrazione marzo 2015)", soddisfacendo alle quantità dovute dal PRG allora vigente in merito agli usi insediati.

Qualora lo standard pubblico fosse individuato nello spazio sovrastante una qualsiasi costruzione privata insistente nel sottosuolo (es. autorimesse interrato) i soggetti attuatori, dovranno obbligatoriamente asservire lo stesso all'uso pubblico, in luogo della cessione gratuita al Comune, con le relative opere di urbanizzazione, assumendo altresì a loro carico l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile su cui verrà costituita servitù di uso pubblico.

Le cessioni contemplate nel presente articolo, ad eccezione delle cessioni gratuite degli immobili di cui agli artt. 3 e 4 dovranno avvenire prima delle comunicazioni di inizio lavori dei singoli stralci funzionali.

Le aree oggetto di cessione congiuntamente a quelle di proprietà comunale, di cui al presente articolo, alla data di inizio lavori, si intendono concesse gratuitamente in detenzione ai soggetti attuatori per il tempo necessario all'ultimazione delle opere stesse, senza necessità di redigere ulteriori atti. La detenzione cessa al momento del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi del vigente RUE, sollevando l'Amministrazione stessa da ogni responsabilità per eventuali incidenti che dovessero verificarsi sino a che dette opere non verranno assunte in carico dall'Amministrazione Comunale. I soggetti attuatori si obbligano per loro e gli aventi causa, inoltre,

a provvedere a loro cura e spese alla gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione ricevute in detenzione, fino a quando tali beni non saranno assunti in carico dall'Amministrazione Comunale con il succitato provvedimento. Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

Gli asservimenti all'uso pubblico, contemplati nel presente articolo, dovranno essere regolati da appositi atti notarili conseguenti al rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità.

Prima del rilascio dei Permessi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei singoli stralci funzionali non verrà rilasciato il titolo edilizio per la costruzione degli edifici, dello stesso stralcio, previsti dal P.d.R. ad eccezione dell'UMI 1b dove, data la particolarità dell'intervento, il permesso di costruire per la realizzazione del primo edificio potrà essere rilasciato congiuntamente al permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria insistenti sulla stessa UMI 1b, fermo il fatto che dovrà già essere stato rilasciato il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione del II° stralcio funzionale.

Gli asservimenti ivi contemplati saranno regolati da appositi atti notarili conseguenti al rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità ai sensi del RUE vigente.

Negli atti di cessione/asservimento gli immobili dovranno risultare individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi.

#### ARTICOLO 7 – DOTAZIONI TERRITORIALI

I soggetti attuatori si impegnano, per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, comprese quelle su area pubblica nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001, introdotto dall'art. 45 della L. 214 del 22/12/2011. Qualora, per le opere di urbanizzazione primaria, si abbia necessità di occupare od utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, il Comune potrà procedere alla presa in consegna anticipata, ai sensi del vigente Codice degli appalti.

Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora le opere di urbanizzazione non fossero completate entro il triennio di validità del Permesso, salvo proroghe ai sensi di legge, le opere dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo. In tale sede i Servizi competenti richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute nel frattempo.

La piantumazione delle aree a verde pubblico deve essere realizzata ed ultimata almeno due anni prima del collaudo del verde al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze, diversamente le stesse non potranno essere prese in carico ed il relativo collaudo non potrà essere effettuato, fermo restando che la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero biennio è a carico del soggetto attuatore.

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione della presente convenzione, concedono sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, l'accesso e l'allacciamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione alle lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi negli altri stralci funzionali o nelle aree limitrofe.

#### ARTICOLO 8 – INTERVENTO ERS

Il Fondo Ferrara Social Housing si obbliga per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare l'estendimento dell'intervento di edilizia residenziale sociale (ERS) già previsto nella convenzione originaria nell'UMI 1c, anche all'UMI 1b. Il Fondo Ferrara Social Housing si obbliga altresì, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a sottoscrivere le convenzioni che regoleranno i rapporti con il Comune con particolare riferimento alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi e dei canoni di locazione; alla determinazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e alla durata di validità, sulla base di specifiche norme in materia di edilizia convenzionata.

#### ARTICOLO 9 – ATTUAZIONE STRALCI

La data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere comunicata dai soggetti attuatori al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici, per le verifiche di competenza.

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo il programma riportato e graficizzato nella tav. P3FECP01G1 "Schema stralci Funzionali – Verifica Standard urbanistici e reti impiantistiche" di cui al precedente art. 2 e di seguito specificato. Le opere di urbanizzazione verranno realizzate in sei stralci con i seguenti tempi:

- gli stralci funzionali I° e II° verranno realizzati contemporaneamente;
- gli stralci funzionali III°, IV° e V°, non interferenti fra loro, potranno essere realizzati in modo autonomo dopo gli stralci I° e II°;
- il VI° stralcio funzionale potrà essere realizzato solo dopo gli stralci I°, II° e V°.

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a terminare le opere di urbanizzazione entro il termine di vigenza dei singoli permessi di costruire, salvo proroga ai sensi di legge. Qualora le stesse non fossero completate entro detto termine le SCIA e/o i permessi di costruire per la realizzazione degli edifici che verranno presentate/richiesti oltre tale termine, non avranno efficacia o non verranno rilasciati fino a collaudo avvenuto delle urbanizzazioni medesime, fatta eccezione per le aree verdi in particolare ai tempi necessari per l'attecchimento delle essenze di cui al precedente art. 8. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita dei lotti edificabili. L'apertura al traffico delle strade di lottizzazione potrà avvenire previo esito favorevole del collaudo e solo dopo l'emissione dell'apposita Ordinanza Sindacale.

Le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione, necessarie per la buona conservazione delle aree asservite all'uso pubblico rimarrà a carico dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa; il Comune per dette aree non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere che successivamente al collaudo e i soggetti attuatori terranno il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi.

I soggetti attuatori assumono ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio, dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei loro dipendenti, nella esecuzione dei lavori, tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse.

I soggetti attuatori sono tenuti all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici.

Il Comune rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra i soggetti attuatori e i loro appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

La Soc Ferrara 2007 SpA si obbliga, per se e per i suoi aventi causa, a demolire tutti gli immobili di cui agli stralci dal III° al VI° prima della fine dei lavori di cui all'intervento ERS (II° stralcio), diversamente non potranno essere presentati permessi di costruire sugli stessi stralci.

#### ARTICOLO 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – COLLAUDO E PRESA IN CARICO

I tecnici del Comune avranno potestà di accedere in qualunque momento al cantiere, (previa comunicazione al Direttore dei Lavori), al fine di verificare lo stato di avanzamento e la qualità delle opere. I soggetti attuatori avranno l'obbligo di comunicare al Comune, con preavviso di almeno 15 giorni, l'esecuzione delle pavimentazioni.

A completamento delle opere, anche per stralci funzionali, entro i termini previsti dal relativo permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sarà cura dei soggetti attuatori trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello Unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori corredata dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e relativi allegati previsti dal vigente RUE, compresi i certificati dei collaudi funzionali e statici. I collaudi statici e funzionali, compresi quelli relativi alle opere stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati a cura e spese dei soggetti attuatori, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti. In particolare, i collaudi funzionali delle reti di acquedotto, di fognatura, della pubblica illuminazione dovranno essere effettuati in contraddittorio con la relativa azienda di gestione. Il collaudo amministrativo, ove dovuto ai sensi delle norme vigenti, viene effettuato a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori. I suddetti collaudi saranno disposti anche in corso d'opera e saranno effettuati a cura e spese dei soggetti attuatori.

Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico dei soggetti attuatori, saggi o verifiche sulle opere realizzate. Qualora le opere non fossero completate entro i termini previsti dal permesso di costruire, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese dei soggetti attuatori, alle eventuali norme sopravvenute. Con i relativi provvedimenti di rilascio dei Certificati di Conformità edilizia ed agibilità, le opere verranno prese in carico dal Comune, verranno svincolate le garanzie fideiussorie e la manutenzione delle stesse verrà posta a carico del Comune. Si provvederà altresì alla consegna delle reti infrastrutturali alle Aziende che ne curano la gestione. Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa ai soggetti attuatori un congruo termine, comunque non superiore a mesi 12, per l'adeguamento delle opere ai relativi progetti. Trascorso inutilmente il termine fissato, il responsabile del procedimento avvia l'iter procedurale per l'esecuzione dei lavori in via sostitutiva, incamerando la relativa fideiussione posta a garanzia delle opere previste.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione non siano state completate, la domanda di Conformità relativa agli interventi edilizi del PdR dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Direttore dei lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati e in particolare delle reti infrastrutturali di acquedotto, fognatura, raccolta delle acque meteoriche, corrente elettrica, nonché delle pavimentazioni stradali, eccettuati i soli manti di usura, ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

L'edificazione degli edifici potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle dotazioni territoriali, fermo restando che i Certificati di Conformità edilizia ed agibilità degli stessi saranno rilasciati con le modalità sotto riportate.

Le opere di urbanizzazione realizzate, accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile. Nel caso in cui dette opere non siano state completate, la domanda di Conformità inerente agli interventi edilizi, dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Direttore dei lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

L'edificazione prevista dal PdR dovrà essere iniziata entro 1 anno dal rilascio dei singoli permessi ed ultimata entro 10 anni dalla stipulazione della presente convenzione.

La presente convenzione ha una validità di anni 10 con decorrenza dalla data di sottoscrizione della stessa. Le pattuizioni relative all'ERS formeranno oggetto di specifica disciplina in separate convenzioni.

#### ARTICOLO 11 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – GARANZIE

I soggetti attuatori, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione realizzate a stralcio inerenti al PdR, costituiranno a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del permesso di costruire, le relative fidejussioni (bancarie o assicurative e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto definitivo e vistato dagli Enti fermo restando che in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire il Comune ha facoltà di escutere, attingendo da tale somma anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori, necessarie per l'esecuzione delle opere stesse, in via sostitutiva.

Le fidejussioni dovranno essere prestate con espressa esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore, ai sensi dell'art. 1944, comma 2°, del Codice Civile e con l'obbligo di versare la somma garantita a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza alcuna riserva. In ogni caso, dovranno espressamente contenere il divieto di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dalla convenzione e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.

Le fidejussioni potranno essere, previo collaudo parziale delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotte proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, tenendo conto del relativo importo preventivato complessivo di realizzazione delle suddette opere e non di quello ridotto ai fini della garanzia, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

Con il provvedimento di rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità (o altro atto equivalente ai sensi di legge) verranno svincolate definitivamente le garanzie fideiussorie ai sensi delle norme vigenti.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nei relativi permessi di costruire per le opere di urbanizzazione, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni dei progetti esecutivi ed avrà il diritto di richiedere ai fideiussori il pagamento, a proprio favore, degli importi garantiti nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorati delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori. A tal fine e sin da ora, i soggetti attuatori autorizzano il Comune di Ferrara o l'impresa appaltatrice dei lavori ad immettersi nelle aree utili per l'esecuzione di tali opere.

Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, i soggetti attuatori si impegnano al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

## ARTICOLO 12 - BONIFICA

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione della presente Convenzione, assumono i ruoli di soggetti interessati come previsto dall'art. 242 comma 11 del D. Lgs.n.152 del 3 aprile 2006 e successive modifiche ed integrazioni e l'obbligo di eliminare tutte le eventuali situazioni di contaminazione dei suoli e delle acque, secondo quanto previsto dal medesimo decreto, in particolare dalla Parte IV, Titolo V, rubricato "Bonifica dei siti contaminati".

Per "situazioni indicative di contaminazione del sito" si intende la presenza di serbatoi, serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal P.d.R.

Unitamente alle richieste di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, i soggetti attuatori qualora non rilevino il superamento del livello delle concentrazioni soglia di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06, dovranno presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver accertato tale superamento.

Nell'ambito dell'istruttoria dei permessi di costruire, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPA, accertamenti ambientali specifici che determinano la sospensione del procedimento, per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n. 152/06, con oneri completamente a carico dei soggetti attuatori. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopraccitato Decreto. Per questa fase, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere che i campionamenti e le analisi siano effettuate in tutto o in parte in contraddittorio. Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dalle analisi di cui al comma precedente, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. 152/06, i soggetti attuatori sottopongono il sito interessato alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure di cui all'art 242 e seguenti, del D. Lgs. n. 152/06, incluse le comunicazioni prescritte.

Sono integralmente a carico dei soggetti attuatori gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto, in quanto identificato come soggetti interessati.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D. Lgs. n. 152/06 emerga, anche accidentalmente, durante l'esecuzione di lavori assentiti con permesso di costruire o realizzati in base a SCIA.

I soggetti attuatori sono obbligati ad osservare tutte le prescrizioni impartite dall'Amministrazione ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata.

Resta comunque in facoltà dell'Amministrazione Comunale, anche nell'ambito delle proprie attività istituzionali di cui alla normativa sul diritto d'accesso all'informazione ambientale, assicurare un'adeguata informazione in merito all'eventuale situazione di contaminazione del sito interessato.

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire, o se rilasciati saranno annullati, qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, incompatibili con gli interventi

di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento della concentrazione soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06. In tal caso, i titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06.

Nel caso in cui gli interventi siano soggetti a SCIA, l'Amministrazione Comunale potrà vietare l'inizio ovvero la prosecuzione dell'attività stessa, qualora gli interventi appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della SCIA o successivamente, decorso il termine di 60 gg dalla segnalazione, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tale da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D. Lgs. n. 152/06.

L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico dei soggetti attuatori comporterà la risoluzione della presente convenzione ai sensi dell'art. 13, fermo restando il permanere in capo ai soggetti attuatori degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

Restano autonomamente a carico dei soggetti attuatori tutti gli obblighi derivanti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06.

### ARTICOLO 13 - RISOLUZIONE

Per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel progetto di lottizzazione e degli altri obblighi derivanti dalla presente convenzione si avrà risoluzione della stessa comportante l'annullamento dei permessi di costruire.

### ARTICOLO 14 – MAGGIORI ONERI A CARICO DELLA SOC FERRARA 2007 SpA

La Soc. Ferrara 2007 SpA si obbliga, per se e per i propri aventi causa, per la mancata disponibilità della delegazione comunale già ristrutturata, entro il termine del 29/05/2017, a corrispondere all'Amministrazione Comunale un contributo per i maggiori oneri sostenuti nella misura di 9.000,00 € (importo forfettario 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 di ritardo a partire dallo stesso termine e quantificato in 324.000,00 €. Detto importo verrà decurtato dal *valore riconosciuto* di 1.609.980,00 € al momento della cessione gratuita anticipata dell'edificio destinato a delegazione comunale con le modalità di cui al successivo art. 15.

Gli obblighi di cui al presente articolo sono ad esclusivo carico di Ferrara 2007 SpA, con esclusione di qualsiasi vincolo solidale con InvestiRE SGR SpA o con il Fondo.

### ARTICOLO 15 – ONERI

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n°849/98 e della Delibera di C.C. n. 18498/98, gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sono calcolati secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere, precisando che nulla è dovuto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria in quanto l'esecuzione è a totale carico dei soggetti attuatori.

Visto l'art. 1.5.1 e 1.5.2 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile ai sensi del D.M. 801/77, e la particolare complessità dell'intervento, il computo degli oneri dovuti in ottemperanza alle disposizioni suddette, sarà determinato e corrisposto al momento del rilascio/presentazione degli idonei titoli abilitativi per gli edifici.

In conformità all'Accordo di Programma, dell'Accordo ex art. 11 della L. n. 241/1990 sottoscritto in data 19/12/2011 PG. 105262/2011 e stipulato con atto Notaio Magnani in data 29/11/2012, ratificato con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011, le parti danno atto che gli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti il Piano di Recupero non sono stati anticipati nella misura del 30% al momento della stipula della convenzione originaria stipulata in data 09/01/2013 e successiva variante del 09/12/2015 e pertanto gli importi dovuti saranno corrisposti al momento della presentazione degli idonei titoli abilitativi inerenti agli edifici.

Si conferma ai soggetti attuatori la possibilità di scomputare il valore di 1.609.980,00 €, già riconosciuto in sede di Accordo ex art. 11 nell'ambito dell'AdP e nel PdR e sua variante la cui quantificazione è stata riparametrata come sotto riportato:

- la quota del "valore di trasformazione", va riconosciuta nella misura di 1.124.186,00 € derivanti dalla differenza tra il valore di mercato attualizzato del prodotto edilizio trasformato di 6.334.286,00 € (ALLEGATO N.° 8 della suddetta Perizia), e l'importo di 5.210.100,00 € valore corrispondente al 35% della variante urbanistica (1.220.000,00 € e 3.990.100,00 €);

- a detto importo va aggiunta la quota di 545.543,00 € inerente la realizzazione e la cessione gratuita delle aree e delle relative opere *aggiuntive* elencate di seguito e meglio specificate nella tavola P3FCEP01G1 "Schema stralci Funzionali – Verifica Standard urbanistici e reti impiantistiche" di cui al precedente art. 2 e già contemplate nell'Accordo e nel PdR di cui sopra:

- aree = 333.935,00 € ( 6.815 mq. x 49,00 €/mq).
- opere = 211.608,00 € (parcheggi 599 mq. x 72,00 €/mq e percorsi/piazze e verde 5.616 mq. x 30,00 €/mq.);

- al valore sopra riportato, sommata la quota inerente al "valore di trasformazione", si ottiene l'importo di 1.669.729,00 € (545.543,00 € + 1.124.186,00 €), importo sensibilmente superiore all'importo di 1.609.980,00 € già originariamente riconosciuto e che quindi si conviene di conferma e mantenere inalterato.

Parte del suddetto riconoscimento di 1.609.980,00 €, quantificato nella misura di 1.124.186,00 €, potrà essere scomputato ai soggetti attuatori a seguito della sottoscrizione della presente Convenzione con le modalità sotto riportate fermo restando che al momento della cessione gratuita dell'edificio per la futura delegazione verrà sottratta, da detto importo, la somma di 324.000,00 € inerente ai maggiori oneri derivanti dal ritardo rispetto alla prevista consegna del 29/05/2017, che permangono in capo alla Società Ferrara 2007 SpA di cui al precedente art. 14:

- la quota residua di 800.186,00 € (1.124.186,00 € - 324.000,00 €) potrà essere scomputata, in sede di presentazione da parte del Fondo Ferrara Social Housing, dei relativi titoli abilitativi degli edifici ERS, per gli oneri relativi alla superficie *commerciale*, e già ipotizzati in sede di progettazione preliminare, salvo conguaglio, in circa 250.000,00 €;

- solo a seguito di detta ulteriore decurtazione, sarà possibile scomputare il valore residuo di 550.186,00 € (800.186,00 € - 250.000,00 €) dagli oneri di urbanizzazione secondaria, da parte della Soc. Ferrara 2007 SpA o suoi aventi causa degli stralci funzionali III°, IV°, V°, e VI°, verificatasi la condizione di assolvimento dei debiti e delle pendenze con l'Amministrazione comunale da parte della stessa Soc. Ferrara 2007 SpA.

Diversamente la differenza, fino alla concorrenza del riconoscimento di 1.609.980,00 €, quantificata in 485.794,00 € in quanto *garantita* dal valore dell'acquisizione delle aree aggiuntive e dalle fideiussioni prestate per le opere di urbanizzazione a stralcio (che conterranno anche quelle aggiuntive) potrà essere scomputata proporzionalmente ai valori *garantiti*.

Gli scomputi per le opere di urbanizzazione secondaria, di cui al presente articolo non potranno comunque essere riconosciuti a soggetti nei confronti dei quali l'Amministrazione Comunale vanta dei crediti fermo restando inoltre che nulla sarà dovuto da parte dell'Amministrazione Comunale qualora non si usufruisse della suddetta somma a scomputo ed in ogni caso entro e non oltre la naturale scadenza della convenzione attuativa di cui al presente atto.

Al momento della richiesta/presentazione dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, verranno determinati i contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso. Si intende che i singoli permessi di costruire/SCIA non saranno soggetti alla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria, intendendosi tale onere già assolto con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

I titoli abilitativi per la costruzione degli edifici previsti nei singoli stralci non verranno rilasciati/non avranno efficacia prima del rilascio dei permessi delle opere di urbanizzazione relativi agli stessi stralci.

Ogni altro onere derivante dalla LR 30 luglio 2013, n. 15, successive modifiche ed integrazioni nonché dalla vigente normativa regionale, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici.

#### ARTICOLO 16 – OBBLIGHI DEI SOGGETTI ACQUIRENTI

Il soggetto attuatore si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti e nelle relative note di trascrizione, le seguenti clausole: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione del Piano di Recupero stipulata con il Comune di Ferrara con atto notaio Zecchi Andrea in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296 e nella convenzione di modifica stipulata in data 09/12/2015 rep. n. 26876/13329 (registrate e trascritte ai sensi di legge) e con atto notaio .....rep..... n. .... debitamente registrata e trascritta, accettando i relativi effetti formali e sostanziali.

L'acquirente, in particolare, prende atto che l'edificazione potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità non potranno comunque essere rilasciati fino a quando non sia attestata l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di



sicurezza, ai sensi del RUE vigente. L'acquirente si impegna ad osservare le norme circa l'edificazione nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

#### ARTICOLO 17 – CONTROVERSIE

La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, verrà demandata al Giudice Amministrativo.

#### ARTICOLO 18 – NORME GENERALI

Gli atti, e gli elaborati, i grafici, richiamati nella presente convenzione, ne fanno parte integrante e sostanziale. Le obbligazioni tutte di cui al presente atto vengono assunte dalla Soc. Ferrara 2007 SpA e dal Fondo Ferrara Social Housing con espressa esclusione del regime solidale tra essi soggetti attuatori, cosicché ciascun soggetto attuatore risponderà esclusivamente delle obbligazioni specificamente ed individualmente poste a carico dello stesso con il presente atto.

#### ARTICOLO 19 – SPESE

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico dei soggetti attuatori, i quali, per quanto riguarda le aree e le opere da cedersi nei modi sopraindicati, dichiarano di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

#### ARTICOLO 20 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla LR. 20 del 24/03/2000, alla LR n. 15/2013 e smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

#### ARTICOLO 21 – TRASCRIZIONE

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Direttore da ogni responsabilità al riguardo.

#### ARTICOLO 22 - PROTEZIONE DATI PERSONALI

Le parti consentono ed autorizzano, anche per le finalità previste dalla normativa in materia antiriciclaggio, l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge.

-----  
di dare atto che la convenzione di cui al presente atto modifica ed integra quelle originarie a rogito notaio Andrea Zecchi in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296, e successiva a rogito notaio Andrea Zecchi in data 09/12/2015 rep. n. 26876/13329, la cui attuazione è in corso, registrate e trascritte ai sensi di legge recependo nel nuovo articolato, per una più agevole lettura, anche quanto ancora efficace delle convenzioni in essere;

di dare atto che la convenzione di cui al presente provvedimento non modifica il Piano di Recupero di iniziativa pubblica vigente e sua variante ma determina esclusivamente una diversa modalità attuativa dello stesso soddisfacendo al contempo il rispetto degli obblighi di cui all'Accordo di Programma sottoscritto in data 19/12/2011 sopra in più punti richiamato oltre che i pubblici interessi alla miglior attuazione dello stesso PdR;

di procedere alla sottoscrizione della convenzione attuativa di cui al presente atto nella stessa sede di stipula del conferimento dei beni nel Fondo Ferrara Social Housing, come atto immediatamente conseguente, con la Soc. Ferrara 2007 SpA e la Soc. InvestiRE SGR SpA in qualità di gestore del Fondo stesso, entro e non oltre il termine del 29/05/2017, pena la decadenza del presente atto deliberativo di approvazione;

di fissare, permanendo l'interesse dell'Amministrazione alla riqualificazione dell'intero comparto "Palaspecchi" attraverso il PdR, un nuovo termine decennale per l'attuazione dello stesso, a partire dalla data di sottoscrizione della Convenzione di cui al presente atto;

di acquisire a titolo di cessione gratuita l'immobile da destinare a delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana ed individuato catastalmente al Fg 192 map. 680 sub 1 e 2 ricompreso nell'ambito del PdR di iniziativa pubblica "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven";

di dare inoltre atto ai fini dell'inventario dei beni immobili comunale (art. 230 TUEL), che il valore complessivo dell'immobile da acquisire è stato stimato in 1.220.000,00 € come da perizia di stima dell'Agenzia del Territorio del 05/07/2011 Prot. n. 5454;

di procedere, congiuntamente alla stipula dell'acquisizione a titolo gratuito con il Fondo Ferrara Social Housing, dell'immobile di cui sopra anche all'acquisizione a titolo gratuito delle aree di cui al Permesso di Costruire del I stralcio PG 56620/2013, comprensive del parcheggio funzionale alla futura delegazione, censiti al Fg 192 mapp. 2602 e 681, nella stessa sede di stipula della convenzione come atto immediatamente conseguente, precisando che il contributo di 3.990.100,00 € dovrà risultare versato alla Tesoreria Comunale nella stessa sede di stipula della cessione, pena la risoluzione dalla Convenzione di cui al presente provvedimento;

di dare inoltre atto ai fini dell'inventario dei beni immobili comunale (art. 230 TUEL), che il valore complessivo degli immobili sopra citati da acquisire è stato stimato in 67.000,00 € ( 5.524 mq. );

di acquisire a titolo di cessione gratuita, dalla Soc. Ferrara 2007 SpA, l'area di 600 mq. (centrale teleriscaldamento) censita catastalmente al Fg. 192 mapp. 689/parte e 2600/parte, in corso di frazionamento, ferma la necessità di perfezionarne la stipula nella medesima sede di quella degli immobili di cui sopra;

di dare inoltre atto ai fini dell'inventario dei beni immobili comunale (art. 230 TUEL), che il valore complessivo dell'immobile sopra citato da acquisire è stato stimato in 7.050,00 € (600 mq.);

di subordinare tutte le suddette acquisizioni ai seguenti patti e condizioni:

- gli immobili verranno acquisiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano posseduti, con ogni inerente diritto, con ogni azione, ragione, adiacenza, aderenza, pertinenza, infissi, servitù qualsiasi se e come esistenti, garantiti dai cedenti liberi da ipoteche e da quant'altro di pregiudiziale;
- dalla data di stipulazione decorreranno tutti gli effetti attivi e passivi, sempre da tale data saranno a carico del Comune acquirente imposte e tasse e tributi in genere, gravanti sugli immobili acquisiti;
- le spese di acquisto conseguenti sono a carico delle parti cedenti;
- le spese contrattuali, inerenti e conseguenti, dirette, indirette, comprese sanzioni, interessi, consulenze e comunque ogni altro onere anche fiscale sono a carico delle Parti cedenti: le spese di acquisto sono tutte a carico dei cedenti comprese quelle fiscali e notarili;
- è a carico del cedente l'edificio, di cui al presente articolo, l'onere di redazione dell'attestato di prestazione energetica relativo all'edificio da adibire a delegazione comunale;
- eventuali controversie che dovessero insorgere, comprese quelle inerenti alla validità, efficacia, interpretazione, esecuzione e risoluzione del contratto saranno devolute alla competenza esclusiva del Tribunale di Ferrara;
- qualora venisse rilevata, nel suddetto immobile, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., si applica l'art. 83 delle NTA del RUE vigente, che le parti cedenti si impegnano ad attuare senza eccezione alcuna;

di dare atto che la fideiussione della Società Elite Insurance Company Ltd per un importo pari a 6.820.080,00 €, prestata a garanzia del rispetto degli impegni assunti con l'Accordo ex art. 11 L 241/90, dalla Soc. Ferrara 2007 SpA verrà svincolata ad avvenuta stipula dell'acquisizione gratuita del suddetto immobile e dell'avvenuto versamento del contributo di 3.990.100,00 € alla tesoreria Comunale nella stessa sede di stipula;

di dare atto che la “gestione” diretta della progettazione e degli interventi per la realizzazione della delegazione, permetterà all’Amministrazione Comunale di rimodulare e modificare le caratteristiche tecnico funzionali, del precedente progetto elaborato dalla Soc. Ferrara 2007 SpA, approvato dalla Giunta Comunale in data 20/05/2014 (delibera n. 344 PG 42519) adeguandolo alle attuali scelte ed all’assetto organizzativo dell’Ente, tenuto conto che la progettazione preliminare è stata iniziata nel 2008 con il Masterplan e che con la variante al PdR del 2015 è stata rafforzata la caratteristica residenziale di ERS prevista nel comparto; pertanto è plausibile debbano essere individuate scelte progettuali anche diverse al fine di rendere la futura delegazione comunale più adeguata e confacente alle nuove caratteristiche anche architettoniche che l’intervento residenziale di Social Housing andrà a definire;

di dare atto che il termine dell’efficacia delle notifiche inerenti ai permessi di costruire PG 56620/2013 e PG 65380/2015 per la realizzazione rispettivamente delle opere di urbanizzazione I° e II° Stralcio in attuazione al Piano di Recupero di iniziativa Pubblica meglio individuati nelle premesse è stato prolungato al 06/09/2017;

che alla stipula della convenzione integrativa in attuazione del presente atto ed alla stipula delle cessioni gratuite di cui in precedenza interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, l’Arch. Davide Tumiati Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale o, in caso di sua assenza o impedimento, l’Arch. Perelli Paolo Dirigente del Servizio Pianificazione e Progettazione;

che il rappresentante del Comune delegato alla stipula dei suddetti atti non potrà procedere alla sottoscrizione di testi che contenessero negli stessi anche solo piccole modifiche diverse da quelli condivisi e conseguentemente deliberati in Consiglio comunale;

di assegnare al dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale – Progettazione e del Servizio Qualità Edilizia l’adozione di successivi atti gestionali per impegni di spesa e accertamenti dell’entrata di cui al presente provvedimento;

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