



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 14.01.2020

Deliberazione n. GC-2020-20

Prot. Gen. n. PG-2020-4677

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2020-8

Sono intervenuti i Signori:

Fabbi Alan	Sindaco
Lodi Nicola	Vice Sindaco
Travagli Angela	Assessore
Guerrini Micol	Assessore
Gulinelli Marco	Assessore
Kusiak Dorota	Assessore
Maggi Andrea	Assessore
Coletti Cristina	Assessore
Balboni Alessandro	Assessore
Fornasini Matteo	Assessore

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

--	--

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Ornella Cavallari

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

Oggetto

APPROVAZIONE MODIFICA E INTEGRAZIONE A CESSIONE GRATUITA E A CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA - SCHEDA POC "12AR01 EX DISTILLERIA VIA TURCHI" FERRARA.

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

OGGETTO: APPROVAZIONE MODIFICA E INTEGRAZIONE A CESSIONE GRATUITA E A CONVENZIONE ATTUATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA - SCHEDA POC "12AR01 EX DISTILLERIA VIA TURCHI" FERRARA.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 02/04/2014, è stato sottoscritto, fra la Società Real Estate Ferrara S.r.l., in qualità di soggetto attuatore e il Comune di Ferrara, un accordo ai sensi dell'art. 11 L.241/1990 e s.m.i., ai fini dell'inserimento nel 1° POC, allora, in corso di approvazione, del comparto attuativo "12AR01 - Ex Distilleria via Turchi", costituito dagli immobili censiti al catasto terreni di Ferrara al foglio 134, mappali 276, 280, 940 e al catasto fabbricati al foglio 134, mappali 276, 280, 940 e al catasto fabbricati foglio 134 mappale 278;

che l'art. 2 del citato accordo poneva a carico del Soggetto attuatore, in particolare, i seguenti impegni:

- predisposizione e presentazione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo, per la relativa approvazione, entro mesi diciotto dall'approvazione del POC, previa costituzione di fideiussione per un importo pari a € 4.800.000,00 a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, costituite da un nuovo ponte carrabile sul canale Boicelli, dalla rotatoria all'intersezione fra le vie Modena ed Eridano e dalla bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima, e del costo delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale delle aree da cedere al Comune;
- stipula delle convenzioni di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione dei PUA medesimi; ed inoltre:

A) presentazione, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC, dei progetti definitivi delle suddette opere pubbliche d'interesse generale; presentazione, dopo l'approvazione di ciascun progetto definitivo e comunque entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo, del progetto esecutivo delle opere medesime; realizzazione a propria cura e spese delle suddette opere pubbliche, con aggiudicazione dei lavori relativi al ponte entro mesi ventiquattro dall'approvazione del relativo progetto esecutivo e consegna al Comune entro la scadenza della convenzione del PUA medesimo, inizio dei lavori relativi alla rotatoria entro mesi otto dalla messa a disposizione delle aree espropriande da parte del Comune e relativa consegna al Comune entro mesi dodici dall'inizio lavori; liquidazione diretta delle indennità agli espropriandi entro mesi tre dalla richiesta del Comune;

B) cessione gratuita al Comune di Ferrara, entro mesi sei dall'avvenuta approvazione del PUA e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di detto PUA dell'area da destinare ad attrezzature collettive e a dotazioni ecologiche, catastalmente individuata al foglio 134 mapp. 276 parte, 278 parte, 280 parte, 940 parte, per un totale di superficie di mq. 78.673; monitoraggio, bonifica o messa in sicurezza dell'area sulla scorta dell'analisi di rischio sito specifica in relazione agli usi previsti;

che in ottemperanza all'art. 3 del suddetto accordo ai sensi dell'art. 11 L.241/1990 e s.m.i., con delibera C.C. PG 20451 del 07/04/2014, il Comune ha approvato il 1° POC, comprensivo del comparto "12AR01 - Ex Distilleria via Turchi", costituito dagli immobili menzionati; il 1° POC è entrato in vigore il 18/06/2014 con la pubblicazione sul B.U.R.;

che con delibera della Giunta Comunale 2015-540 del 03/11/2015 è stata concessa proroga di mesi 18 per la predisposizione e presentazione del PUA e il progetto definitivo del nuovo ponte carrabile sul canale Boicelli, e entro febbraio 2016 per la predisposizione e presentazione del progetto definitivo della rotatoria fra le vie Modena ed Eridano, al fine di consentire lo svolgimento di un processo di progettazione partecipata volto a verificare, alla luce delle mutate esigenze economiche e sociali, l'impostazione progettuale del comparto POC in oggetto, allo scopo di individuare per il rilevante insediamento dismesso delle ex distillerie ALCESTE un ruolo adeguato nella complessiva rigenerazione delle aree a ovest del centro storico;

che la concessione delle suddette proroghe era sospensivamente condizionata alla sottoscrizione, da parte del Soggetto attuatore, di atto unilaterale d'obbligo, irrevocabile per l'assunzione di specifici impegni per la progettazione ed esecuzione della suddetta rotatoria, atto sottoscritto dal Soggetto attuatore in data 24/11/2015;

che, in esecuzione di detto atto d'obbligo, in data 26/02/2016, P.G. 23916, il Soggetto attuatore ha presentato il progetto definitivo della suddetta rotatoria, obbligazione derivante da accordo POC da attuarsi con autonoma procedura rispetto al PUA;

che in data 11/03/2016 il Soggetto attuatore ha costituito polizza fideiussoria n. 866095 per un importo di € 800.000,00 presso Elba Assicurazioni S.p.A. a garanzia della realizzazione della rotatoria medesima;

che, interessando il progetto definitivo della rotatoria, aree di terzi non assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio, con delibera consiliare P.G. 63499 del 25/6/2018 il Comune ha approvato una variante al 1° POC al fine di estendere il vincolo preordinato all'esproprio a tutte le aree interessate dal suddetto progetto definitivo;

che il Soggetto attuatore ha effettuato, in collaborazione con KCity S.r.l., il processo di progettazione partecipata che ha visto lo svolgimento di diversi seminari con la partecipazione dei principali stakeholder cittadini, processo che è stato riconosciuto come esperienza innovativa nell'ambito della progettazione partecipata, tanto da risultare vincitore del Premio Urbanistica 2017 promosso da Urbanpromo - Urbit;

che con delibera della Giunta Comunale GC-2017-269 del 13/06/2017, al fine di consentire il completamento del suddetto processo di progettazione e la formalizzazione di una proposta di recepimento delle relative risultanze nella pianificazione comunale, è stata concessa ulteriore proroga dei termini al 31/10/2017;

che nel corso del processo partecipativo è emersa l'esigenza di seguire un approccio graduale e incrementale alla rigenerazione dell'area, con la realizzazione di "progetti innesco" costituiti da servizi in grado di fungere da elementi attrattori per attivare il riuso dell'area anche mediante il recupero di alcuni contenitori esistenti, come la grande torre centrale, la sperimentazione di modelli gestionali con l'inserimento di idonee attività e con il rafforzamento della fruizione delle sponde del Burana e del Boicelli in coerenza e continuità con il progetto Idrovia Ferrarese;

che in data 30/10/2017 con nota PG 130761 il soggetto attuatore ha formalizzato la proposta di modifica all'accordo sottoscritto in data 02/04/2014 e relativo al POC vigente, proposta che non introduce modifiche di rilevanza urbanistica, ma una rimodulazione nel tempo dell'attuazione degli interventi privati e, conseguentemente, delle opere pubbliche previste, al fine di accogliere la logica di gradualità sollecitata dalle risultanze del processo partecipativo;

che con delibera del Consiglio Comunale PG 76339 del 09/07/2018 è stata accolta la proposta formulata dalla Società Real Estate Ferrara S.r.l., autorizzando la sottoscrizione dell'accordo integrativo ai sensi dell'art. 11 L.241/1990 e s.m.i., poi sottoscritto in data 26/07/2018 tra il Comune di Ferrara e la Società Real Estate Ferrara S.r.l.;

che tale accordo prevede:

- *all'art. 2 Impegni del soggetto attuatore*, la proroga del termine per la presentazione del PUA di attuazione del comparto al 31/07/2018; la possibilità di articolare gli interventi previsti dal PUA in uno o più stralci funzionali; l'individuazione e realizzazione, nel primo stralcio attuativo, di "progetti innesco" costituiti da servizi in grado di fungere da elementi attrattori per attivare il riuso dell'area; l'inserimento dell'intervento di realizzazione del nuovo ponte di collegamento del comparto con via Borghi nello stralcio che preveda il superamento della soglia di complessivi mq 20.000 di SU e la rimodulazione dei relativi

tempi attuativi; la facoltà per il Comune, in base al monitoraggio degli effetti del PUA nel corso della sua attuazione, di destinare tutte o parte delle risorse messe a disposizione dal Soggetto attuatore per la realizzazione del ponte ad altra opera pubblica di interesse generale, da localizzarsi nel comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi" o nelle circostanti strutture insediative 12 - Mizzana o 3 – Doro; l'obbligo, per il Soggetto attuatore, di versare al Comune, allo scadere del termine decennale del PUA, le somme destinate ma eventualmente non impegnate per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale;

- *all'art. 3 Garanzie*, l'obbligo da parte del soggetto attuatore, in aggiunta alla polizza fideiussoria n. 866095 costituita in data 11/03/2016 presso Elba Assicurazioni S.p.A. a garanzia della realizzazione della rotatoria fra via Modena e via Eridano, di costituire a favore del Comune prima della presentazione dei PUA, ulteriore fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a € 4.000.000,00, a copertura del costo complessivo delle residue opere pubbliche di interesse generale e del versamento alternativo previsto dal sopracitato art. 2, nonché delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. delle aree da cedere al Comune ove siano state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque sotterranee, da realizzarsi a cura e spese del soggetto attuatore, come previsto nell'accordo sottoscritto in data 02/04/2014;

che la Società Real Estate Ferrara S.r.l., ha costituito, a favore del Comune di Ferrara, fideiussione assicurativa emessa in data 31/07/2018 da ARGOGlobal SE n. A20180513703083006 per un importo pari a € 4.000.000,00 in conformità all'art. 3 dell'art. 11 L.241/1990 e s.m.i., sottoscritto in data 26/07/2018;

che in data 08/08/2018 è stata presentata dal legale rappresentante della SOC. REAL ESTATE FERRARA con sede in via dell'Indipendenza n° 54 – 40121 Bologna, P.IVA: 02893981205, in qualità di proprietaria, istanza PG. 99130, PR. 2446 di approvazione del PUA in attuazione del comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi", a Ferrara, per il recupero dell'ampia area dismessa della Ex distilleria Alc.Este collocata nel quadrante nord/ovest della città per la realizzazione di un intervento a carattere prevalentemente residenziale con possibilità di insediare usi di tipo commerciale, artigianale e ricettivo in area censita al NCT di Ferrara al Foglio 134 mappali 276, 278, 280, 940;

che gli obiettivi della scheda di comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi", prevedono:

- riqualificazione urbana e bonifica ambientale di area produttiva esistente "ex distilleria Alc.Este" collocata tra via Turchi, il canale Burana e il canale Boicelli;
- riqualificazione delle sponde dei canali Burana e Boicelli;
- realizzazione tratto di strada di distribuzione prevista dal PSC vigente fra il comparto e l'area urbana posta oltre il canale Boicelli mediante la realizzazione di un nuovo ponte;
- recupero degli edifici industriali storici;
- realizzazione di rotatoria all'intersezione tra le vie Modena ed Eridano e bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima;
- mantenimento dei coni visuali verso il canale Burana e il canale Boicelli;
- realizzazione di aree verdi di mitigazione ambientale adiacenti alla linea ferroviaria esistente di via Turchi, alla bretella di collegamento con la nova rotatoria fra le vie Modena ed Eridano, al canale Burana e al corridoio infrastrutturale ferroviario di progetto per tutela del nuovo insediamento da impatti acustici e atmosferici e per la mitigazione paesaggistica del nuovo insediamento rispetto alla golena del Burana;

che in data 27/12/2018 PG 160118 è stato presentato il Progetto definitivo dell'opera pubblica di interesse generale - Nuova Rotatoria via Modena via Eridano, in attuazione al comparto "12AR01 Ex distilleria via Turchi", come previsto dall'accordo art. 11, L. 241/1990 e s.m.i. sottoscritto in data 02/04/2014 e successivo atto d'obbligo integrativo del 24/11/2015, così come modificato e adeguato alle richieste emerse durante l'iter di variante 1° POC, e che una volta ottenuti i pareri favorevoli definitivi degli uffici ed Enti competenti, sarà oggetto di specifico atto di approvazione;

che in analogia ad altri Piani Particolareggiati si è ritenuto di accogliere l'istanza di parte di rateizzazione della quota di € 799.786,88 (corrispondente al 30% di € 2.665.956,09) degli oneri di urbanizzazione secondaria, in sei rate, la prima delle quali da versarsi prima della sottoscrizione della convenzione disciplinante il PUA; le successive rate, oltre agli interessi legali, dovranno essere versate entro e non oltre mesi sei, dodici, diciotto, ventiquattro, trenta, dalla data di convenzionamento, e concedendo che il 30% dei contributi dovuti per l'edificazione, quantificato in € 799.786,88, venga detratto dai contributi dovuti per l'edificazione del Primo Stralcio (inteso in ordine di attuazione) e ripartito in quote proporzionali alla Sn degli edifici in esso compresi. Resta inteso che in sede di stipula notarile della convenzione la Società Real Estate Ferrara S.r.l. o suoi aventi causa avranno la facoltà di pagare l'acconto degli oneri di urbanizzazione in un'unica soluzione o in alternativa pagare lo stesso tramite la rateizzazione sopra richiamata;

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 405 PG. 66573 del 24/05/2019, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione del comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi", a Ferrara. Istanza PG 99130, PR 2446 del 08/08/2018, presentato dalla Soc. REAL ESTATE FERRARA srl;

che in data 18/06/2019 è stato sottoscritto dalla Soc. REAL ESTATE FERRARA srl e dal Comune di Ferrara, l'atto di cessione gratuita a rogito Notaio Riccioni rep./racc. 173256/24508 registrato a Ferrara il 01/07/2019 al n. 3517 e trascritto a Ferrara il 03/07/2019 al part. N. 8184 in esecuzione della determina dirigenziale DD-2019-1490 PG-2019-76270 di cessione gratuita delle aree con condizione sospensiva;

che il succitato atto di cessione gratuita all'art. 2 (condizione sospensiva) recita:

"Le parti convengono che la presente cessione sia sottoposta alla condizione sospensiva, che dovrà avverarsi entro il termine essenziale di giorni centottanta (180) da oggi, consistente in:

a) frazionamento catastale con esatta individuazione delle aree oggetto della presente cessione nonché

b) avvenuto rilascio di atto notarile di assenso a cancellazione dell'ipoteca di cui in fra all'art.3 dalle aree oggetto della presente cessione, nonché di ogni altra formalità pregiudizievole eventualmente gravante sulle aree medesime ed in quest'atto non indicata, il tutto a cura e spese della parte cedente.

Le parti si obbligano ad intervenire in atto notarile, ai fini della pubblicità immobiliare, per dare atto Dell'avveramento della condizione, con contestuale conferma della identificazione catastale delle aree cedute ovvero del mancato avveramento della condizione.

Gli effetti dell'avveramento o mancato avveramento della condizione retroagiranno alla data odierna per tutte le conseguenze utili ed onerose, anche con riferimento alla convenzione che verrà stipulata tra le medesime parti con atto a mio rogito in data odierna, i cui effetti pertanto verranno a cessare in caso di mancato avveramento della detta condizione."

che in data 18/06/2019 è stato sottoscritto, conseguentemente al succitato atto di cessione gratuita, l'atto di Convenzione per la realizzazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 12AR01 - Ex distilleria Via Turchi Ferrara, recependo la condizione sospensiva della cessione gratuita, a rogito Notaio Riccioni rep./racc 173257/24509 registrato a Ferrara il 01/07/2019 al n. 3526 e trascritto a Ferrara il 10/07/2019 al part. N. 8488;

che la convenzione sopracitata all'art 1 (impegni del soggetto attuatore) recita:

"Il soggetto attuatore, come sopra rappresentato, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il PUA Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto "12AR01 – Ex distilleria Via Turchi" a Ferrara, per il recupero dell'ampia area dismessa della "Ex distilleria Alc.Este" collocata nel quadrante nord/ovest della città per la realizzazione di un intervento a carattere prevalentemente residenziale con possibilità di insediare usi di tipo commerciale, artigianale e ricettivo sulle aree di terreno di proprietà del Comune di Ferrara, così distinte:

** in catasto terreni: foglio 134, numeri 276/parte, 280/par te e 940/parte;*

** in catasto fabbricati e terreni: foglio 134, numero 278/parte, pervenute al Comune con atto a mio rogito in data odierna repertorio precedente (in corso di registrazione) - sottoposto a condizione sospensiva, che dovrà avverarsi entro il termine essenziale di giorni centottanta da oggi, con la precisazione che gli effetti dell'avveramento o mancato avveramento della condizione retroagiranno alla data odierna per tutte le conseguenze utili ed onerose, anche con riferimento alla presente convenzione, i cui effetti pertanto verranno a cessare in caso di mancato avveramento della detta condizione - e sulle aree di viabilità pubblica esistente di connessione, per i cui confini si rinvia agli elaborati planimetrici allegati sotto la lettera "C" all'atto a mio rogito di cui sopra."*

che pertanto in data 16/12/2019 aveva luogo il termine di scadenza di detta condizione sospensiva ai fini dell'adempimento alle dovute obbligazioni;

che, entro il termine di scadenza, con nota in data 16/12/2019 assunta al protocollo PG157789 del 17/12/2019 il dott. Massimo Bergamini, in qualità di presidente della REAL ESTATE FERRARA s.r.l., chiedeva " (...) la sospensione, sino al prossimo 30/11/2020, di tutti gli effetti della Convenzione e della Cessione gratuita rendendosi sin d'ora disponibili ad un dialogo con l'Amministrazione volto ad identificare congiuntamente, nei prossimi 11 mesi, nuove soluzioni ed in caso anche nuovi interessi sull'intera area di via L. Turchi", i cui atti notarili sono stati sottoscritti dai rappresentanti di REF e del Comune di Ferrara lo scorso 18 giugno e riguardano:

- la riqualificazione del sito con la rimozione degli impianti industriali e la bonifica dell'area;
- il completamento, nell'arco temporale di 10 anni, di un progetto di recupero dell'intera area di Via L. Turchi attraverso la realizzazione di parcheggi e spazi collettivi su un'area di circa mq. 60.000, nonché la realizzazione di edilizia prevalentemente residenziale da svilupparsi, in tre stralci, su una superficie utile complessiva di mq. 49.000;
- la cessione gratuita al comune di Ferrara di aree ubicate in via L. Turchi per una superficie complessiva di mq. 78.990;
- il pagamento rateizzato dell'acconto degli oneri di urbanizzazione secondari il cui residuo di quota capitale, dopo il pagamento delle prime due rate (avvenute in data 17/06/2019 e 17/12/2019) ammonterà ad € 533.190,00 (rimanenti n. 4 rate semestrali);
- la realizzazione di un ponte o di opere di interesse generale per l'importo complessivo di € 4 milioni da avviarsi al superamento della soglia di mq. 20.000 di superficie utile. Si segnala che il primo dei tre stralci in cui è prevista la realizzazione del progetto riguarderà una superficie utile di mq. 18.000 e dovrà avvenire con presentazione dei progetti entro il 31/12/2020;
- la realizzazione di una rotatoria a Ferrara tra via Modena e via Eridano.(.....)"

che con la stessa nota si dava inoltre atto del complesso scenario e delle motivazioni, come sotto riportato, che hanno indotto i soci della Soc. Real Estate Ferrara srl a richiedere la sospensione; nello specifico si evidenziava che "(...) la Società ha demolito gran parte degli edifici industriali ed ha provveduto allo smaltimento sia dei rifiuti non pericolosi, sia dell'amianto.

Rimane da completare l'evacuazione di circa 1.000 tonnellate di fondami insistenti nei 5 serbatoi localizzati nell'area ex melasso il cui smaltimento si compirà nel primo trimestre del 2020.

Tutte le attività di demolizione e bonifica realizzate e da realizzare nell'area sono state finanziate e sostenute dai Soci e continueranno ad esserlo fino alla messa in sicurezza dell'intero sito.

Oltre a tali oneri i Soci non si trovano attualmente nella condizione di poter assolvere agli adempimenti di cui agli atti sottoscritti lo scorso 18 giugno per eventi e strategie che si sono a si stanno manifestando proprio in queste settimane.

Noti sono gli eventi che hanno coinvolto il Gruppo Maccaferri; la richiesta di concordato avanzata dalla holding del Gruppo – seci SpA ha di fatto congelato l'autonomia gestionale e le risorse finanziarie di tutte le società controllate e quindi anche di Seci Real Estate che non si trova peraltro nella condizione di concorrere finanziariamente alle esigenze della scrivente Società.

Note sono altresì le difficoltà che hanno investito CO.PRO.B, società che detiene il controllo di Agroenergia IZ ed unico produttore di zucchero in Italia, in seguito all'abrogazione del regime delle quote di produzione avvenuta nel mese di ottobre del 2017 che ha esposto l'intera filiera bieticola saccarifera italiana alla concorrenza dei produttori tedeschi e francesi.

La ferma volontà della Cooperativa di conservare ed assicurare la produzione dello zucchero in Italia con il mantenimento in attività e quindi con la salvaguardia della forza lavoro impiegata nei due impianti produttivi di Minerbio (BO) e di Pontelongo (PD) – 270 dipendenti fissi e 300 dipendenti avventizi unitamente all'impegno di salvaguardare l'attività della propria base sociale costituita da circa 5.000 aziende agricole che assicurano, in ciascuna campagna bieticola saccarifera, la coltivazione di 30.000/35.000 ettari a bietole, comporta l'assorbimento di tutte le risorse disponibili comprese quelle finanziarie.

TERRAE, società che detiene il controllo di Tarrae Real Estate, sta concentrando tutte le proprie forze, in analogia a COPROB e nel rispetto della mission aziendale segnata dalla Società che detiene il controllo del Gruppo e quindi dall'Associazione Nazionale Bieticoltori – ANB, al sostenimento del reddito agricolo attraverso la valorizzazione di coltivatori e lo sviluppo di un'imprenditoria agricola innovativa nel settore agro energetico ed agroindustriale.”;

che con nota in data 16/12/2019 assunta al protocollo PG 158120 del 17/12/2019 il dott. Massimo Bergamini, in qualità di presidente della REAL ESTATE FERRARA s.r.l., in merito all'ordinanza del Sindaco del Comune di Ferrara PG 118079/2018, e dando seguito a propria precedente nota assunta al protocollo PG 152046 del 05/12/2019, informava ARPAE – Distretto di Ferrara e codesto Comune, per conoscenza, che “(...) stiamo riprendendo i contatti con alcuni impianti al fine di dar corso all'evacuazione delle circa 1.000 tonnellate di fondami insistenti nei 5 serbatoi localizzati nell'ex melasso. Ad avvenuta identificazione e formalizzazione del contratto di smaltimento provvederemo ad inoltrarvi il crono programma delle attività il cui compimento è previsto entro il primo trimestre 2020.”;

che in data 17/12/2019 la Soc. REAL ESTATE FERRARA s.r.l. ha provveduto al versamento della seconda rata, pari ad € 133.297,83 (quietanza n. 23482/2019) ad esclusione degli interessi legali di cui se ne richiederà il versamento come da accordi convenzionali,;

Considerato:

che permane l'interesse pubblico all'attuazione del comparto POC 12AR01 - Ex distilleria Via Turchi Ferrara oltre che all'opera di interesse generale individuata dalla rotatoria;

che la Soc. REAL ESTATE FERRARA s.r.l. ha ribadito con sua nota assunta al protocollo PG 152046 del 05/12/2019, “la ferma intenzione di portare a termine l'evacuazione dei fondami di melasso così come il processo di bonifica mettendo in sicurezza l'intera area dell'ex distilleria di via L. Turchi”;

che per le motivazioni addotte dalla suddetta Società non si ravvisano ragioni ostative all'accoglimento della richiesta in oggetto;

che risulta necessario a tal fine procedere con la modifica dell'atto di cessione gratuita e conseguentemente dell'atto di convenzione;

che l'U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione comunicherà al Servizio Espropri e Convenzioni la sospensione sino al 30/11/2020, del procedimento di esproprio in corso, nonché all'Ufficio di Piano per l'autonoma procedura di attuazione dell'opera di interesse generale, obbligazione derivante da accordo POC;

che a seguito della sottoscrizione della convenzione integrativa l'U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione dovrà comunicare ai fideiussori (garanti della rateizzazione e delle opere di interesse generale) il nuovo termine della condizione sospensiva (30/11/2020);

VISTI:

- la legge n. 1150/1942 e s.m.i.;
- la L.R. 21/12/2017 n. 24
- decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.;

- la L.R. 15 del 30/07/2013 e smi;
- il RUE vigente;
- le NTA del POC vigente

VISTI gli atti;

VISTI i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Servizio Qualità Edilizia SUE SUAP e Pianificazione Territoriale proponente in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 D.Lgs.267/2000 e s. m. i.).

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

- Di accogliere, per le motivazioni in premessa citate e qui richiamate, l'istanza presentata dalla Soc. REAL ESTATE FERRARA s.r.l. in data 16/12/2019 PG 157789/2019, di sospensione di tutti gli effetti della Cessione gratuita a rogito Notaio Riccioni rep./racc. 173256/24508 registrato a Ferrara il 01/07/2019 al n. 3517 e trascritto a Ferrara il 03/07/2019 al part. N. 8184 e della Convenzione sottoscritta in data 18/06/2019 a rogito Notaio Riccioni rep./racc. 173257/24509 registrato a Ferrara il 01/07/2019 al n. 3526 e trascritto a Ferrara il 10/07/2019 al part. N. 8488, sino al termine del 30/11/2020;
- Di approvare la modifica dell'atto di Cessione gratuita a rogito Notaio Riccioni rep./racc. 173256/24508 registrato a Ferrara il 01/07/2019 al n. 3517 e trascritto a Ferrara il 03/07/2019 al part. N. 8184, sostituendo integralmente l'art. 2 con quanto sotto riportato:

Articolo 2 - CONDIZIONE SOSPENSIVA

Il presente articolo sostituisce integralmente l'art. 2 dell'atto di cessione originario come segue:

Le parti convengono che la presente cessione sia sottoposta alla condizione sospensiva, che dovrà avverarsi entro il termine del 30/11/2020, consistente in:

- a) frazionamento catastale con esatta individuazione della aree oggetto della presente cessione nonché
- b) avvenuto rilascio di atto notarile di assenso a cancellazione dell'ipoteca di cui in fra al l'art.3 dalle aree oggetto della presente cessione, nonché di ogni altra formalità pregiudizievole eventualmente gravante sulle aree medesime ed in quest'atto non indicata, il tutto a cura e spese della parte cedente.

Le parti si obbligano ad intervenire in atto notarile, ai fini della pubblicità immobiliare, per dare atto dell'avveramento della condizione, con contestuale conferma della identificazione catastale delle aree cedute ovvero del mancato avveramento della condizione.

Gli effetti dell'avveramento o mancato avveramento della condizione retroagiranno alla data odierna per tutte le conseguenze utili ed onerose, anche con riferimento alla convenzione sottoscritta in data 18/06/2019 a rogito Notaio Riccioni rep./racc. 173257/24509 registrato a Ferrara il 01/07/2019 al n. 3526 e trascritto a Ferrara il 10/07/2019 al part. N. 8488 e di quella di modifica/integrativa che verrà stipulata tra le medesime parti con atto a mio rogito in data odierna, i cui effetti pertanto verranno a cessare in caso di mancato avveramento della detta condizione fermo il resto di quanto disciplinato nell'atto di Cessione gratuita a mio rogito rep./racc. 173256/24508 registrato a Ferrara il 01/07/2019 al n. 3517 e trascritto a Ferrara il 03/07/2019 al part. N. 8184;

- Di approvare conseguentemente la modifica e integrazione dell'atto di Convenzione sottoscritta in data 18/06/2019 a rogito Notaio Riccioni rep./racc. 173257/24509 registrato a Ferrara il 01/07/2019 al n. 3526 e trascritto a Ferrara il 10/07/2019 al part. N. 8488, come sotto riportato, fermo il resto di quanto disciplinato nella succitata convenzione:

ARTICOLO 1 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il presente articolo sostituisce integralmente l'art. 1 della convenzione originaria come segue:

Il soggetto attuatore, come sopra rappresentato, si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il PUA Piano Urbanistico Attuativo in

attuazione del comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi", a Ferrara, per il recupero dell'ampia area dismessa della "Ex distilleria Alc.Este" collocata nel quadrante nord/ovest della città per la realizzazione di un intervento a carattere prevalentemente residenziale con possibilità di insediare usi di tipo commerciale, artigianale e ricettivo sulle aree di proprietà del medesimo, così distinte:

* in Catasto Terreni: Foglio 134 mappali 276/parte, 280/parte e 940/parte;

* in Catasto Fabbricati e Terreni: Foglio 134 mappale 278/parte;

sulle aree di viabilità pubblica esistente di connessione e sulle aree di terreno di proprietà del Comune di Ferrara così distinte:

* in Catasto Terreni: Foglio 134 mappali 276/parte, 280/parte e 940/parte;

* in Catasto Fabbricati e Terreni: Foglio 134 mappale 278/parte,

pervenute al Comune con atto a rogito Notaio Riccioni in data 18/06/2019 rep./racc. 173256/24508 registrato a Ferrara il 01/07/2019 al n. 3517 e trascritto a Ferrara il 03/07/2019 al part. N. 8184 e a integrazione a rogito Notaio in data odierna repertorio precedente (in corso di registrazione) – sottoposto a condizione sospensiva, che dovrà avverarsi entro il termine del 30/11/2020, con la precisazione che gli effetti dell'avveramento o mancato avveramento della condizione retroagiranno alla data odierna per tutte le conseguenze utili ed onerose, anche con riferimento alla convenzione sottoscritta in data 18/06/2019 a rogito Notaio Riccioni rep/racc 173257/24509 registrato a Ferrara il 01/07/2019 al n. 3526 e trascritto a Ferrara il 10/07/2019 al part. N. 8488 e alla presente presente convenzione di modifica e integrazione, i cui effetti pertanto verranno a cessare in caso di mancato avveramento della suddetta condizione, per i cui confini si rinvia agli elaborati planimetrici allegati sotto la lettera "C" all'atto a mio rogito del 18/06/2019 rep./racc. 173256/24508 di cui sopra.

ARTICOLO 2 – RATEIZZAZIONE ACCONTO ONERI

A parziale modifica dell'art. 11 si sostituisce integralmente il quinto capoverso, con il seguente paragrafo:

A seguito di richiesta manifestata verbalmente dal signor Martinelli Andrea per conto della "REAL ESTATE FERRARA S.r.l." in data 22 maggio 2019, è stata autorizzata la possibilità, in alternativa al pagamento in un'unica soluzione, di poter rateizzare il pagamento dell'acconto oneri di importo pari a €.799.786,88 (settecentonovantanovemilasettecentoottantasei virgola ottantotto) in 6 (sei) rate, la prima delle quali di €.133.297,83 (cento trentatremiladuecentonovantasette virgola ottantatre) è stata versata in data 17 giugno 2019 ricevuta n. 90381796309 e la seconda pari ad € 133.297,83 è stata versata in data 17/12/2019 quietanza n. 23482/2019 (ad esclusione degli interessi legali di cui se ne richiederà il versamento come da accordi convenzionali); le successive 4 (quattro) rate, come acconto oneri, saranno versate nel modo seguente:

– I° rata di € 133.297,81 (centotrentatremiladuecentonovantasette virgola ottantuno) oltre agli interessi legali da calcolarsi a partire dal 18/06/2019 senza interruzioni, entro e non oltre il 30/05/2021;

–II° rata di € 133.297,81 (centotrentatremiladuecentonovantasette virgola ottantuno) oltre agli interessi legali da calcolarsi a partire dal 18/06/2019 senza interruzioni, entro e non oltre il 30/11/2021;

– III° rata di € 133.297,81 (centotrentatremiladuecentonovantasette virgola ottantuno) oltre agli interessi legali da calcolarsi a partire dal 18/06/2019 senza interruzioni, entro e non oltre il 30/05/2022;

– IV° rata di € 133.297,81 (centotrentatremiladuecentonovantasette virgola ottantuno) oltre agli interessi legali da calcolarsi a partire dal 18/06/2019 senza interruzioni, entro e non oltre il 30/11/2022.

Di detta sospensione e dei nuovi termini di pagamento a seguito della sottoscrizione del presente atto se ne darà comunicazione al garante fideiussore Casualty & General Insurance Company (Europe) LTD della polizza fideiussoria n. EBAN19000896 del 18 giugno 2019 pari a €.666.489,05 (€.799.786,88 di importo totale meno €.133.297,83 importo prima rata).

Fermo il resto.

ARTICOLO 3 – SPESE

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico del soggetto attuatore, il quale, per quanto riguarda le aree e le opere da cedersi nei modi sopraindicati, dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

ARTICOLO 4 - 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 5 - 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 autorizzare la sospensione delle quattro rate ancora da versarsi, come acconto oneri sino 30/11/2020 stabilendo le seguenti modalità:
 - I° rata di € 133.297,81 (centotrentatremiladuecentonovantasette virgola ottantuno) oltre agli interessi legali da calcolarsi a partire dal 18/06/2019 senza interruzioni, entro e non oltre il 30/05/2021;
 - II° rata di € 133.297,81 (centotrentatremiladuecentonovantasette virgola ottantuno) oltre agli interessi legali da calcolarsi a partire dal 18/06/2019 senza interruzioni, entro e non oltre il 30/11/2021;
 - III° rata di € 133.297,81 (centotrentatremiladuecentonovantasette virgola ottantuno) oltre agli interessi legali da calcolarsi a partire dal 18/06/2019 senza interruzioni, entro e non oltre il 30/05/2022;
 - IV° rata di € 133.297,81 (centotrentatremiladuecentonovantasette virgola ottantuno) oltre agli interessi legali da calcolarsi a partire dal 18/06/2019 senza interruzioni, entro e non oltre il 30/11/2022;
- Di introitare le sopracitate rate di oneri di urbanizzazione secondaria, oltre agli interessi legali (garantiti con fideiussione n.EBAN19000896 del 18 giugno 2019 emessa da Casualty & General Insurance Company (Europe) LTD per un importo di €.666.489,05 (seicentosestantaseimilaquattrocentottantanove virgola zero cinque), al Titolo 4° Entrate in conto capitale, Tipologia 500 altre entrate in conto capitale, Categoria 1 Permesso di costruire, Capitolo 01470, Azione 253 Contributo di costruzione destinato alle spese di investimento con le tempistiche sopra riportate;
- Di dare atto che, a carico della soc. Real Estate Ferrara s.r.l., è stata rilasciata in data 03/06/2019, richiesta in data 30/04/2019 al Protocollo PR_BOUTG_Ingresso_0043842 l'informazione antimafia liberatoria, che recita: *"A carico della suindicata Real Estate Ferrara srl o in breve R.E.F. srl e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs. 159/2011, alla data odierna non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 né le situazioni di cui all'art. 84, comma 4, e all'art. 91 comma 6, del medesimo Decreto Legislativo."*;
- Di dare comunicazione di detta sospensione fino alla data del 30/11/2020 a seguito della sottoscrizione del presente atto al garante fideiussore Elba Assicurazioni S.p.A. della polizza fideiussoria n. 866095 per un importo di € **800.000,00** emessa in data 11/03/2016 a garanzia della realizzazione della rotatoria;
- Di dare comunicazione di detta sospensione fino alla data del 30/11/2020 a seguito della sottoscrizione del presente atto al garante fideiussore ARGOGlobal SE della fideiussione assicurativa emessa in data 31/07/2018 n. A20180513703083006 per un importo pari a € **4.000.000,00** in conformità all'art. 3 dell'art. 11 L.241/1990 e s.m.i., sottoscritto in data 26/07/2018;

- Di dare comunicazione di detta sospensione fino alla data del 30/11/2020 e dei nuovi termini di pagamento a seguito della sottoscrizione del presente atto al garante fideiussore Casualty & General Insurance Company (Europe) LTD della polizza fideiussoria n.EBAN19000896 del 18 giugno 2019 per un importo di €.**666.489,05** (seicentossessantaseimilaquattrocentoottantanove virgola zero cinque) ;
- Di approvare la sospensione fino alla data del 30/11/2020, dell'attuazione dell'opera di interesse generale derivante dalle obbligazioni di accordo POC;
- Di trasmettere la presente Delibera di Giunta al *Servizio Espropri e Convenzioni*, al *Servizio Ufficio di Piano e Rigenerazione urbana* e al *Servizio Infrastrutture, Decoro, Manutenzione urbana e verde* per gli adempimenti di rispettiva competenza;
- Di stabilire che i soggetti attuatori dovranno rendersi disponibili alla stipula della convenzione entro e non oltre la data del 28/02/2020, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione della variante alla convenzione e del PUA stesso senza ulteriori provvedimenti;
- Di dare atto altresì che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, il Dirigente del Servizio Qualità Edilizia SUE SUAP e Pianificazione Territoriale;
- Di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione;
- Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000 con il voto favorevole di tutti i presenti.

IL SINDACO
ALAN FABBRI

IL SEGRETARIO GENERALE
ORNELLA CAVALLARI