



COMUNE DI FERRARA

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 27 FEBBRAIO 2017

Convocato il Consiglio Comunale, a termini di legge, in seduta di I invito, con avviso in data **22/2/2017, n° 21490/17** si sono oggi riuniti nella sala delle adunanze alle **ore 15,30** con la Presidenza del Signor ZARDI Dr. Giampaolo – Vice Presidente del Consiglio Comunale - i Signori Consiglieri appresso indicati, assistiti dalla Signora CAVALLARI Dr.ssa Ornella – Segretario Generale del Comune di Ferrara (Classe 1/A).

CONSIGLIERI: assegnati n° 32 + 1 – in carica n° 32 + 1 – intervenuti n° 31

- | | | |
|--|--------------------------------|------------------------------------|
| 1. TAGLIANI Tiziano – SINDACO | | |
| 2. ZARDI Giampaolo – VICE PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE | | |
| 3. ANSELMI Vittorio | 13. CRISTOFORI Tommaso | 23. PERUFFO Paola |
| 4. BALBONI Alessandro | 14. FACCHINI Fausto | 24. RENDINE Francesco |
| 5. BALBONI Federico | 15. FEDELI Silvia | 25. SIMEONE Sergio Mariano |
| 6. BARALDI Ilaria | 16. FIORENTINI Leonardo | 26. SORIANI Elisabetta |
| 7. BAZZOCCHI Alessandro | 17. FOCHI Claudio | 27. TALMELLI Alessandro |
| 8. BERTOLASI Davide | 18. FORNASINI Matteo | 28. TOSI Ruggero |
| 9. BIANCHINI Patrizia | 19. GUZZINATI Vito | 29. TURRI Pietro |
| 10. BOVA Alberto | 20. MARESCA Dario | 30. VIGNOLO Mauro |
| 11. CAVICCHI Giovanni | 21. MARESCOTTI Deanna | 31. VITELLETTI Bianca Maria |
| 12. CORAZZARI Cristina | 22. MORGHEN Ilaria | |

ASSESSORI:

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| 1. FELLETTI Annalisa | 5. MODONESI Aldo |
| 2. FUSARI Roberta | 6. SERRA Roberto |
| 3. MAISTO Massimo | 7. VACCARI Luca |
| 4. MERLI Simone | |

Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma – del D.Lgs. n° 267/2000

SCRUTATORI NOMINATI: PERUFFO – SORIANI - BARALDI

~~Visto della Ragioneria~~

(O M I S S I S)

Approvazione del Piano delle Alienazioni e del Piano delle Valorizzazioni per il triennio 2017/2019, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della legge n. 133/2008 di conversione del D.L. n. 112/2008, successivamente integrato dall'art. 3, comma 6, del D.L. n. 98/2011, convertito nella legge n. 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della legge n. 214/2011.

Inviata copia:

- Servizio Patrimonio / Genesini
- Servizio Patrimonio / Simoni
- Ragioneria
- Investimenti

Il Vice Presidente dà la parola all'Ass. Serra il quale presenta la pratica in oggetto dando contemporaneamente lettura di n. 2 emendamenti proposti dalla Giunta di P.G. n. 15297 e n. 19200.

Dichiarata aperta la discussione, si hanno gli interventi dei Balboni F. e Guzzinati nonché la replica dell'Ass. Serra. Per dichiarazione di voto sull'emendamento PG n. 15297 si ha l'intervento del Cons.re Cristofori (la sua dichiarazione riguarda sia gli emendamenti che la delibera).

Quindi il Vice Presidente pone in votazione il sottoriportato emendamento:

Premesso che è in fase di approvazione la Delibera di Consiglio Comunale di *“Approvazione del Piano delle Alienazioni e del Piano delle Valorizzazioni per il triennio 2017-19, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 L. 133/2008 di conversione del D.L. 112/2008, successivamente integrato dall'art. 33, comma 6, D. L. n. 98/2011, convertito nella Legge 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della Legge 214/2011.”*, si rende necessario apporvi le seguenti integrazioni:

- Con nota n. 2/1207/384/III del 07/03/1994 il Ministero delle Finanze-Dipartimento del Territorio-Divisione Compartimentale del Territorio per le Regioni Emilia Romagna e Marche, proponeva alla Regione un piano di vendita relativo agli alloggi erp di proprietà dello Stato nella Regione Emilia Romagna;
- Posto che la Regione, con provvedimento del Consiglio Regionale n. 1996 del 04/05/1994 ratificava il piano di cessione del patrimonio dello Stato così come formulato dal Ministero;
- A partire dal 1994 l'Istituto Autonomo Case Popolari (ora ACER) iniziava a predisporre le attività per procedere alla vendita degli alloggi agli assegnatari aventi titolo offrendo agli stessi la possibilità di acquisirli fruendo della disciplina contenuta nella legge n. 560/1993;
- In data 12/07/2005 veniva stipulato con rogito del Notaio Alberto Magnani, l'atto di trasferimento gratuito, ai sensi delle leggi n. 449/1997 e 338/2000 di 284 alloggi di e.r.p., dallo Stato al Comune di Ferrara;
- In data 12/07/2005 il Comune di Ferrara con Delibera di G.C. PG n. 39768/18 disponeva la cessione di 5 immobili ai sensi delle leggi n. 560/1993 e n. 513/1977 a favore di soggetti aventi i requisiti previsti dalla normativa;
- Tra queste posizioni residuava ancora la definizione della cessione dell'immobile . 3800803100104 sito in via Bentivoglio 59 ,a favore dell'assegnatario avente i requisiti Sig. Altafini Franco ai sensi della Legge 560/93;
- La sospensione era dovuta alla presenza di problematiche catastali connesse alla trasformazione in garage di alcune parti comuni del fabbricato ove è sito l'immobile in interesse;
- Nelle more del procedimento di alienazione maturava sull'immobile la vetustà ultracinquantennale, per cui in ottemperanza al DLgs. N. 42 del 22/01/2004, e s.m.i la sua cessione veniva subordinata alla verificata insussistenza dell'interesse culturale da parte della Direzione Regionale;
- In attesa della definizione della procedura di verifica dell'interesse culturale da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, in data 19/02/2009 veniva stipulato davanti al Notaio Rogante dott. Alberto Magnani un

contratto preliminare avente Repertorio n. 40224 -Raccolta n. 22325- registrato all'Agenzia delle Entrate di Ferrara il 26/2/2009 al n. 1455 per la cessione in proprietà di alloggio erp ai sensi della legge n. 500/1993 con pagamento del prezzo in unica soluzione tra il COMUNE DI FERRARA e ALTAFINI FRANCO nato a Bondeno l'8 agosto 1932, residente a Ferrara, attraverso il quale il Comune di Ferrara prometteva di vendere, ai sensi della legge 560/1993, al signor Franco Altafini, che prometteva di accettare, con le condizioni ed i vincoli indicati nel medesimo, l'alloggio sito al primo piano con annessa cantina in corpo separato facenti parte del fabbricato posto in Ferrara, via Bentivoglio n. 59, cod. 3800803100104, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 103 con i mappali: 333 sub. 10 (cat. A/4, cl. 4, vani 4,5, rend. cat. € 290,51); 334 sub. 10 (cat. C/6, cl. 3, mq. 5, rend. cat. Euro 26,60). Il prezzo dell'alloggio veniva determinato in € 26768,72 calcolato sulla base dei criteri determinati dalla legge n. 560/1993, (valore catastale moltiplicato per 100) che veniva versato in data 10/2/2009 (di cui euro 20.916,72 per l'alloggio ed € 5.852,00 per il garage), la quale è stata calcolata, per quanto riguarda l'alloggio, applicando gli sconti per vetustà 20% e per pagamento contanti 10%, mentre per quanto concerne il garage,essendo stato oggetto di condono,il relativo prezzo è stato determinato senza l'applicazione di alcuno sconto.

- In data 11/01/2017 n. 2945 veniva acquisita al protocollo del Servizio Patrimonio nota dell'ACER con la quale dichiarava che in data 26/09/2011 con nota prot 12166 la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna comunicava la non necessaria istruttoria sull'alloggio in questione, per l'assenza del requisito temporale, a seguito ella modifica della normativa in materia che ha previsto la verifica dell'interesse culturale per i fabbricati aventi vetustà superiore non più a 50 anni , bensì a 70 anni(il fabbricato ha vetustà inferiore a 70 anni);
- In data 25/03/2015 veniva sottoscritto l'atto integrativo di trasferimento dei beni di proprietà demaniale al Comune di Ferrara (per alcune integrazioni e correzioni);
- In data 13/05/2012 il sig. Altafini decedeva e la cessione dovrà avvenire a favore della sig. Cesti Dorotea, in qualità di erede.
- Con la medesima nota l'ACER FERRARA, essendo anche stata regolarizzata la situazione catastale afferente il garage,chiedeva di addivenire alla stipula del contratto definitivo;
- Si rende pertanto necessario inserire nella tabelle allegate alla Delibera di Consiglio Comunale di *"Approvazione del Piano delle Alienazioni e del Piano delle Valorizzazioni per il triennio 2017-19, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 L. 133/2008 di conversione del D.L. 112/2008, successivamente integrato dall'art. 33, comma 6, D. L. n. 98/2011, convertito nella Legge 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della Legge 214/2011.* "in fase di approvazione una tabella (n 13) relativa al punto inserito a pag 19 della indicata Delibera di Consiglio Comunale, inerente la vendita, per l'annualità 2017, dell' alloggio sito al primo piano con annessa cantina in corpo separato e garages facenti parte del fabbricato posto in Ferrara, via Bentivoglio n. 59, cod. 3800803100104, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 103 con i mappali: 333 sub. 10 (cat. A/4, cl. 4, vani 4,5, rend. cat. € 290,51); 334 sub. 10 (cat. C/6, cl. 3, mq. 5, rend. cat. Euro 26,60) che verrà ceduto alla sig.ra Cesti Dorotea con spese notarili e conseguenti di pratica a suo carico.

Ritenuto di apportare le integrazioni sopra enunciate;

Dato atto che i proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi della Legge 560/1993, rimangono nella disponibilità degli enti proprietari sul conto corrente di contabilità speciale presso la sezione provinciale di tesoreria dello Stato, per le finalità di cui al comma 5 ("L'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore") secondi i piani di reinvestimento attuati da ACER;

Che l'istruttoria dell'alloggio di erp sopra citato e' stata svolta da ACER Ferrara, giusta convenzione gestionale approvata con DCC P.G. 117813/2014;

si propone:

- **di approvare un emendamento alla delibera di Approvazione del Piano Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2017-19 in fase di approvazione prevedendo di inserire nel testo della delibera le integrazioni come sopra riportate.**

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° **31**

CONSIGLIERI VOTANTI: N° **31**

VOTI FAVOREVOLI: N° **19**

VOTI CONTRARI: N° **12** (Cons.ri Anselmi, Balboni A., Balboni F., Bazzocchi, Cavicchi, Fochi, Fornasini, Morghen, Peruffo, Rendine, Simeone e Zardi)

ASTENUTI: N° **--**

Il Vice Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvato l'emendamento.

Non ci sono dichiarazioni di voto sull'emendamento PG n. 19200 e quindi il Vice Presidente lo pone in votazione nel testo sottoriportato:

Considerato che con atto del Notaio Baraldi del 18 marzo 2004 rep /racc 27715/7113, registrato a Ferrara il 23 marzo 2004 al n. 225 l'Ipab " Centro di Assistenza Pro Juventute" di Ferrara, proprietaria, trasferiva al Comune di Ferrara fino al 14/01/2022 il diritto di uso sull'immobile " La Zanetta" sito in Ferrara, località Baura;

Considerato che:

- la proprietà del complesso immobiliare denominato "Fondo Zanetta" era dell'Ipab "Centro Assistenza Pro-Juventute" di Ferrara (FE) estinta con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 79 del 15/05/2013, PG/2013/66 del 19/04/2013 la quale ha traslato la proprietà dei beni ad ASP che quindi è subentrata all'IPAB in ogni rapporto giuridico;

- il Comune ha concesso con contratto di comodato d'uso gratuito stipulato in data 01/12/2016 (con scadenza prevista per il 14/01/2022) Prot gen. 85165/2016 registrato all'agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ferrara il 15/12/2016 al n 4704 alla Cooperativa Sociale "Integrazione Lavoro" e alla Polisportiva Audace di Baura i seguenti immobili:

Complesso immobiliare “La Zanetta “composto da tre fabbricati già agricoli censiti in :
CF al Foglio 142 p.lla 297

sub 1 (cat A/3, cl2),

sub 2 (cat.B/1, cl2),

sub 3 (cat B/6 cl U),

sub 4 (cat C/2, cl 3),

sub 5 (cat C/2,cl2)

oltre all’area scoperta alla Polisportiva Audace di Baura con uso comune da concordarsi tra i comodatari;

- la Cooperativa Integrazione Lavoro in accordo con la Polisportiva Audace di Baura ha chiesto l’allungamento della durata del contratto in quanto necessario al fine di partecipare ad un Bando indetto dalla Regione Emilia Romagna con Avviso Pubblico”Agricoltura sociale in aziende agricole in cooperazione con i comuni o altri Enti pubblici”;

- sulla base dei vari contratti di comodato stipulati e rinnovati, in passato, la Cooperativa, in collaborazione con il Comitato Ferrarese Area Disabili, il Comune di Ferrara, il Centro Servizi alla Persona e l’Azienda USL di Ferrara, ha provveduto alla ristrutturazione (per un totale a bilancio, certificato da perizia svolta da società specializzata, di spese a proprio carico pari ad euro 224.275,50, su un intervento pari ad euro 747.585,05) della casa colonica che il 21/4/2005 è stata inaugurata quale Casa Famiglia per otto persone con disabilità del territorio, nonché alla ristrutturazione a proprie spese (per un totale a bilancio, certificato da perizia svolta da società specializzata, pari ad euro 677.805,79, su un intervento complessivo pari ad euro 847.256,99) del fienile adiacente alla casa Famiglia, da destinare ad attività di avviamento al lavoro per persone con disabilità e svantaggiate del territorio, inaugurato il 4/6/2010;

Valutata l’opportunità della partecipazione della Cooperativa Sociale Integrazione e Lavoro ad un Bando che prevede come Tipo di operazione: Agricoltura sociale in aziende agricole in cooperazione con i Comuni o altri enti pubblici (vedasi DGR . 1861/2016 del 9/11/2016 con contributo in conto capitale pari al 60% della spesa ammissibile entro il limite massimo di 200.000 euro nel triennio);

Considerato:

- che tale Bando prevede interventi di costruzione, ristrutturazione, ampliamento di fabbricati aziendali e acquisto di attrezzature destinate alle attività sociali/assistenziali, spese generali e di progettazione, e che, pertanto, si rende necessario allungare la durata del comodato d’uso gratuito stipulato in data 01/12/2016 tra il Comune di Ferrara, la Coopertiva Sociale “Integrazione Lavoro” e la Polisportiva Audace di Baura;

- che il prolungamento della durata da parte di ASP (cui è stata devoluto il patrimonio di proprietà dell’Ipab ai sensi dell’ articolo 23 comma 8 della legge regionale n. 2 del 2003 con vincolo di destinazione a servizi rivolti alla popolazione minorile) del diritto d’uso istituito con atto notarile a favore del Comune, consentirebbe di prolungare la durata del contratto di Comodato e garantirebbe l’equilibrio economico finanziario dell’ operazione effettuata dall’Associazione (per il recupero degli spazi dell’essiccatoio è prevista una spesa di circa € 698.280,00) con l’opportunità di recuperare funzionalmente l’immobile “Essiccatoio” per poterlo destinare ad attività di accoglienza abitativa ed

inserimento lavorativo per persone con disabilità, in collaborazione con la Fondazione “Comunità Solidale ONLUS”, in modo da completare il progetto di recupero dell’intero “Fondo Zanetta” (l’ipotesi progettuale riguarderebbe una ristrutturazione per un uso residenziale, al piano primo, e per uno produttivo al piano terra);

- che essendo l’obiettivo del Bando la promozione e l’implementazione di servizi sociali tramite aziende agricole che poi dovranno convenzionarsi con l’Ente pubblico risulta strategica una programmazione coordinata dei servizi alla popolazione in termini di inserimento lavorativo, di recupero socio-educativo o più in generale di ospitalità a persone portatrici di handicap con programmi personalizzati di assistenza e recupero;

- che in tal modo si realizzerebbe lo scopo stesso del Bando, ovvero far cooperare enti pubblici (titolari per legge dell'erogazione di servizi sociali alla popolazione come il Comune e l’ASP) con aziende agricole intenzionate a svolgere attività multifunzionali, nonché dotare le aziende agricole di adeguate strutture per lo svolgimento di attività socio-assistenziali;

- che il risultato finale dell’azione di cooperazione sarà la messa a disposizione per la collettività di strutture aziendali agricole adeguatamente ristrutturate in funzione dei servizi sociali ed assistenziali previsti dalla programmazione comunale;

- che a tal fine il prolungamento del diritto d’uso a favore del Comune avente ad oggetto, tra l’altro, l’ex essiccatoio di Baura, facente parte del complesso immobiliare “La Zanetta” appare aderente all’obiettivo dell’Amministrazione Comunale di implementare la funzione dei servizi sociali ed assistenziali per la collettività;

- che si rende pertanto opportuno inserire nella tabella n 7 allegata alla Delibera di Consiglio Comunale di “Approvazione del Piano delle Alienazioni e del Piano delle Valorizzazioni per il triennio 2017-19, ai sensi e per gli effetti dell’art. 58 L. 133/2008 di conversione del D.L. 112/2008, successivamente integrato dall’art. 33, comma 6, D. L. n. 98/2011, convertito nella Legge 111/2011, a sua volta modificato dall’art. 27 della Legge 214/2011.” in fase di approvazione **l’acquisizione a titolo gratuito per altri 20 anni a decorrere dall’originaria scadenza del 2022** (dunque sino al 2042) **del diritto d’uso istituito a favore del Comune di Ferrara** con atto del Notaio Baraldi del 18 marzo 2004 rep /racc 27715/7113, registrato a Ferrara il 23 marzo 2004 al n. 225 sul complesso immobiliare denominato “ Fondo Zanetta” sito in località Baura a Ferrara concesso.

Considerato che i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico del concessionario così come previsto dall’art. 5 del contratto comodato stipulato in data 01/12/2016 Prot gen. 85165/2016 registrato all’agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Ferrara il 15/12/2016 al n 4704;

Considerato il parere favorevole di ASP espresso dall’Assemblea dei Soci in data 15/02/2017;

Considerato che nella Delibera del Piano Alienazioni 2017/2019 in via di approvazione, l’importo dei riscatti delle aree PEEP erano stati indicati in € 211.391,31, perché individuati al 31/11/2016 mentre l’importo riferito al 31/12/2016 risultava essere pari ad **€ 308.253,73** e che dunque l’incasso complessivo comprensivo delle alienazioni del 2016 è pari ad **€ 740.650,73** la delibera di Approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni per il triennio 2017 - 2019, dovrà tenere in considerazione tale modifica;

Ritenuto di apportare le integrazioni sopra enunciate;

si propone:

- **di approvare un emendamento alla delibera di Approvazione del Piano Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2017-19 in fase di approvazione prevedendo di inserire nel testo della delibera le integrazioni come sopra riportate.**

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° 31

CONSIGLIERI VOTANTI: N° 31

VOTI FAVOREVOLI: N° 19

VOTI CONTRARI: N° 12 (Cons.ri Anselmi, Balboni A., Balboni F., Bazzocchi, Cavicchi, Fochi, Fornasini, Morghen, Peruffo, Rendine, Simeone e Zardi)

ASTENUTI: N° --

Il Vice Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvato l'emendamento.

Non ci sono dichiarazioni di voto sul provvedimento e quindi il Vice Presidente lo pone in votazione nel precisto testo sottoriportato così come emendato:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- Che il D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito in Legge n. 133 del 6 agosto 2008, all'articolo 58, rubricato "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni, e altri enti locali" ha introdotto nel nostro ordinamento il cosiddetto "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" da allegare al bilancio di previsione con l'obiettivo di garantire il riordino, la gestione e valorizzazione del patrimonio del Comune e degli altri Enti locali;

- Che, in esecuzione della predetta normativa, il Comune di Ferrara ha provveduto (delibera C.C. n. 11981/2016 del 21/03/2016 per il triennio 2016-2018) alla redazione del Piano su indicato, il quale è stato predisposto sulla base della documentazione esistente presso gli uffici, individuando i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, e pertanto suscettibili di essere valorizzati o alienati;

- Che con delibera di Consiglio Comunale PG 79106/2016 del 19/09/2016 si sono approvate le modifiche ed integrazioni al "piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari 2016-2018" ;

- Che nel predisporre l'elenco di cui al presente atto deliberativo si sono tenuti in considerazione vari fattori tra i quali:

- la non strumentalità all'esercizio delle funzioni istituzionali;
- la dislocazione sul territorio comunale (centro o frazioni);
- l'accessibilità (da parte dei mezzi di trasporto);
- il contesto insediativo (tenuto conto anche del contesto urbanistico);

- le condizioni manutentive e, quindi, le eventuali spese di investimento necessarie alla messa a norma;
 - l'ubicazione in contesti in cui la proprietà pubblica è residuale;
 - l'incapacità dell'immobile di rispondere alle esigenze di insediamento di attività o servizi di interesse pubblico o collettivo;
- Che l'articolo 58 del citato D.L. n. 112 del 25/6/2008, convertito con Legge n. 133 del 6 Agosto 2008, e' stato successivamente integrato dall'art. 33, comma 6, D. L. n. 98/2011, convertito nella Legge 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della Legge 214/2011;
- Che il comma 2 dell'art 58, prevede espressamente che l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti i quali si esprimono entro 30 giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi, la classificazione deve intendersi come definitiva;
- Che il piano determina le destinazioni d'uso urbanistiche (comma così risultante dopo la sentenza n. 340 del 16/12/2009 della Corte Costituzionale). Le Regioni, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della Legge n. 214 del 22 Dicembre 2011, su indicata dovevano disciplinare l'eventuale equivalenza della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale (come per esempio è stato fatto dalla Regione Toscana con la Legge n.8/2012 o dalla Regione Lombardia con la legge n. 7/2012);
- Che la Regione Emilia Romagna non e' intervenuta con la normativa di dettaglio e di conseguenza trova applicazione il secondo comma dell'art. 25 della Legge n.47/1985 il quale prevede, nell'ambito delle procedure di semplificazione di approvazione di strumenti urbanistici attuativi o di varianti, che la Regione comunichi al Comune le proprie determinazioni entro 120 giorni, trascorsi i quali, in caso di omessa comunicazione degli esiti da parte della Regione, gli stessi si intendono approvati (meccanismo del silenzio assenso);
- Che con le modifiche apportate dalla normativa predetta si è prevista, altresì, la possibilità di inserire nel Piano alienazioni, previa intesa, anche gli immobili di proprietà dello Stato, individuati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze-Agenzia del Demanio, tra quelli che insistono nel territorio comunale. Allo stato attuale non esistono intese fra Comune di Ferrara e Agenzia del Demanio di cui al comma primo dell'art. 58 comma 1 (si è raggiunta una nuova Intesa per il PUV sottoscritta il 24.12.2015 nonché un importante Accordo è stato firmato in data 12/10/2015 per l'attuazione del Programma di valorizzazione sostenibile delle aree e degli immobili pubblici di eccellenza della Città di Ferrara);
- Che i trasferimenti a titolo gratuito ai Comuni dei beni immobili statali di cui al Dlgs. n. 85 del 28/5/2010 sul cosiddetto "Federalismo Demaniale" sono stati incentivati dall'art. 56 bis della Legge n. 98 del 9/8/2013, rubricato "Semplificazione delle procedure in materia di trasferimenti di immobili agli enti territoriali" che prevede che "I Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni, che intendono acquisire la proprietà dei beni statali, possono presentare la richiesta all'Ag. del Demanio, dal 1 settembre 2013 al 30 novembre 2013;

- Che, con propria delibera pg. n. 73249/14 del 22.09.2014, il Consiglio Comunale ha disposto l'acquisizione a titolo gratuito degli immobili per cui stata presentata la domanda (autorizzazione alla presentazione con delibera di GM n. 92777/13) e per i quali l'Agenzia del Demanio aveva dato parere positivo all'alienazione, ossia:

1. Appartamento al piano primo (fabbricato condominiale) via Matteo Maria Boiardo n. 12, eredità Grandis Guido, censito al CEU del Comune di Ferrara al F. 377 mapp. 473 sub 6, A/3, cl. 4, vani 5,5, R. € 681,72;
2. Area di sedime di proprietà del demanio militare e denominata "ex polveriera Porta Mare", censita al CEU del Comune di Ferrara al F. 378 mapp. 124 e 125 (sottostanti il mappale 256 di proprietà del Comune di Ferrara);
3. Area e sovrastanti fabbricati, di proprietà del Demanio e utilizzata dal Ministero della Difesa, sita in via Palmirano e censita al CT del Comune di Ferrara al F. 263 mapp. 56 di mq 3.000;

- Che al momento attuale l'Agenzia del Demanio ha trasferito al Comune di Ferrara la proprietà dell'appartamento di via Matteo Maria Boiardo n. 12, già trasferito in gestione ad Acer Ferrara, con decorrenza dall'01/07/2015 (verbale di consegna del 25.06.2015. Immobile incluso nel patrimonio erp con delibera di C.C. n. 73249/14 in gestione ad Acer);

- Che sono stati altresì trasferiti dal Demanio al Comune di Ferrara: Area e sovrastanti fabbricati, di proprietà del Demanio e utilizzata dal Ministero della Difesa, sita in via Palmirano e censita al CT del Comune di Ferrara al F. 263 mapp. 56 di mq 3.000 (Decreto Direttoriale prot.15039 del 14/09/2016 assunto al pg 104308/16) ed è stata effettuata la restituzione del terreno in uso al Ministero della Difesa, adiacente al lotto sopraccitato, censito al F.263 mapp. 97 (verbale di riconsegna del 12/12/2016);

- Che l'articolo 42, comma 2, lett. 1) TUEL 267/2000 prevede che l'organo consiliare ha competenza, tra l'altro, in materia di acquisti e alienazioni immobiliari;

- Che, per il 2013, era prevista l'applicazione del comma 138 dell'art. 1 della Legge di Stabilità 2013 che ha inserito il comma 1 – quater all'art. 12 del D.L. 98/2011 che prevede "per l'anno 2013 che le amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione (tra le quali figurano anche gli enti pubblici territoriali) non possono acquistare immobili a titolo oneroso né stipulare contratti di locazione passiva salvo che si tratti di rinnovo di contratti, ovvero la locazione sia stipulata per acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di immobili dismessi ovvero per continuare ad avere la disponibilità di immobili venduti". Sono fatte salve (art 138 comma 1 – quiennes) le operazioni di acquisto volte a soddisfare le esigenze allocative in materia di edilizia residenziale pubblica;

- Che, dall'anno 2014, una volta cessato il divieto previsto dalla legge di stabilità 2013, sono previsti alcuni vincoli con riferimento alle operazioni di acquisto di immobili, infatti gli enti possono effettuare operazioni di acquisto solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal Responsabile del procedimento e la congruità del prezzo sia valutata dall'Agenzia del Demanio (comma 1 ter dell'art. 12 del DL 98/2011);

- Che la legge 6 giugno 2013 n. 64 di conversione del Decreto Legge 8 aprile 2013 n. 35 (così detto decreto pagamenti) ha introdotto l'art. 10 bis di interpretazione autentica dell'art. 12 comma 1-quater del DL 98/2011, inserito dall' art. 1, comma 138, L. 24 dicembre 2012, n. 228, che prevedendo che "Nel rispetto del patto di stabilità interno, il divieto di acquistare immobili a titolo oneroso, di cui all'articolo 12, comma 1-quater, del

decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, non si applica alle procedure relative all'acquisto a titolo oneroso di immobili o terreni effettuate per pubblica utilità ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, nonché alle permutate a parità di prezzo e alle operazioni di acquisto programmate da delibere assunte prima del 31 dicembre 2012 dai competenti organi degli enti locali e che individuano con esattezza i compendi immobiliari oggetto delle operazioni e alle procedure relative a convenzioni urbanistiche previste dalle normative regionali e provinciali". La "ratio legis" della normativa conduce a ritenere che, alle permutate che non comportano spesa per l'ente pubblico, non si applichi la procedura prevista per il 2014 (indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisizione con congruità del corrispettivo fissato dall' Agenzia del Demanio). Ciò risulta confermato dall'interpretazione della Corte dei Conti sezione Lombardia (10/3/2014 n. 1168) secondo cui "La permuta pura costituisce un'operazione finanziariamente neutra e pertanto non rientra nell'ambito di applicazione del comma 1 ter dell'art. 12 del DL 98/2011" (che appunto specifica i passaggi delle acquisizioni dal 2014). Diversamente nell'ipotesi in cui l'operazione comprenda il versamento da parte dell'Ente Territoriale della differenza del valore tra beni immobili oggetto di permuta con la conseguente qualificazione dell'operazione non in termini di neutralità finanziaria, si ricade nell'alveo del comma 1 ter;

- Che le permutate previste nel Piano Alienazioni sono comunque tutte alla pari e quindi finanziariamente neutre;

- Che per gli immobili compresi nel Piano, laddove non sia stata effettuata, andrà attivata la procedura di verifica dell'interesse culturale, ex art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, qualora gli stessi abbiano vetustà ultrasettantennale nonché la procedura di autorizzazione all'alienazione ex art. 57 bis medesimo decreto (ex convento di San Domenico in Piazza Sacratì- e immobile "Ex Ipsia" di via Roversella)

DATO ATTO che:

- L'articolo 56-bis del D.L. 69/ 2013 ha modificato e disciplinato le modalità operative di trasferimento, a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni, di beni immobili dello Stato (indicati nell'articolo 5, comma 1, lett. e, e comma 4, del decreto legislativo n. 85/2010) siti nei rispettivi territori; il citato articolo ha previsto, quindi, un procedimento a termine, basato sulla richiesta degli Enti territoriali, dei beni immobili la cui proprietà può essere oggetto di trasferimento, per essere destinati alle finalità dichiarate dagli stessi Enti richiedenti che possono variare dall'uso per funzioni pubbliche, fino alla valorizzazione. E' stata prevista una prima finestra temporale, dal 1° settembre 2013 al 30 novembre 2013, nella quale i Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni che intendevano acquisire la proprietà dei beni presentavano all'Agenzia del Demanio, una richiesta di attribuzione per identificare il bene e specificare le finalità di utilizzo. I beni immobili richiesti dal Comune di Ferrara nel 2013 sono quelli indicati nelle delibere di Consiglio Comunale del 22/09/2014 PG 73249/14 e del 11/07/2016 PG 127508/15 e precisamente:

- Appartamento al piano primo (fabbricato condominiale) via Matteo Maria Boiardo n. 12, eredità Grandis Guido, censito al CEU del Comune di Ferrara al F. 377 mapp. 473 sub 6, A/3, cl. 4, vani 5,5, R. € 681,72, di mq 88 circa oltre a balconi e cantine;
- Area di sedime di proprietà del demanio militare e denominata "ex polveriera Porta Mare", censita al CEU del Comune di Ferrara al F. 378 mapp. 124 e 125 (sottostanti il mappale 256 di proprietà del Comune di Ferrara);

● Area e sovrastanti fabbricati, di proprietà del Demanio e utilizzata dal Ministero della Difesa, sita in via Palmirano e censita al CT del Comune di Ferrara al F. 263 mapp. 56 di mq 3.000;

- Da ultimo, il decreto Milleproroghe, approvato a Febbraio 2016, ha previsto la riapertura dei termini per richiedere beni di proprietà dello Stato: il Comune, quindi, potrà inoltrare nuove e ulteriori richieste fino al 31 dicembre 2016 di cui è in corso l'istruttoria e che saranno oggetto di apposito atto deliberativo;

CONSIDERATO:

- Che l'elenco degli immobili da dismettere o valorizzare, soggetto a pubblicazione nelle forme idonee, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli stessi effetti della trascrizione, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in Catasto;

- Che il Servizio Patrimonio pertanto ha da tempo attivato una procedura di ricognizione del patrimonio dell'Ente, sulla base della documentazione presente negli archivi informatici e cartacei predisponendo un elenco di immobili suscettibili di alienazione, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, ed un elenco di immobili da valorizzare;

- Che le alienazioni di immobili comunali devono avvenire nel rispetto del Regolamento delle alienazioni, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53007/2011, nelle forme in esso previste;

- Che la disciplina sulla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione, ai sensi dell'articolo 3-bis del D.L. 351/2001 conv. in L. 410/2001 (concessione di valorizzazione di durata massima cinquantennale), prevista per lo Stato si estende anche ai beni immobili di proprietà comunale e per il 2017, per cui auspicando una ripresa economica, la concessione di valorizzazione conseguenza è stato predisposto, oltre al Piano delle Alienazioni, anche il Piano delle Valorizzazioni, che individua forme di valorizzazione, attraverso lo strumento concessorio, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico, e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi;

- Che a tal fine si ritiene di reinserire nel piano locali siti in P.zza Municipale cc.nn. 18-22 (ex Bazzi Coloniali) in quanto, nel mese di dicembre 2016, è prevista l'assunzione di apposito atto deliberativo da parte della Giunta per l'esperimento di un nuovo bando per l'affidamento dei locali ad un nuovo concessionario. Il percorso di aggiudicazione si concluderà nei primi mesi del 2017. Onde rendere meno oneroso l'intervento per l'aggiudicatario e aumentare le probabilità di reperire un soggetto imprenditoriale interessato è stato approvato un progetto, che prevede a carico dell'Amministrazione comunale, un adeguamento dei locali sotto l'aspetto strutturale e sotto il profilo delle predisposizioni impiantistiche nonché dei restauri specialistici delle parti decorate. L'appalto è già stato aggiudicato per € 395.736,80 (iva comp)

- Che, sempre per il 2016, è stata prevista la valorizzazione anche dei locali, con affaccio sul Giardino delle Duchesse, ed entrata da Largo Castello n. 2/a, destinati attualmente a deposito. Trattasi di locali attualmente liberi da valorizzare proprio per le dimensioni (sup. catastale 195 mq) e per l'affaccio su questo angolo verde della città: si ritiene di reinserire nel 2017 la valorizzazione in quanto si prevede la pubblicazione del bando entro il primo trimestre del 2017 in quanto è da poco intervenuta l'autorizzazione alla concessione da parte del Segretariato MIBACT;

- Che in data 13/04/2015 è stato pubblicato un primo bando per l'alienazione di 4 immobili comunali (ex pesa pubblica di via Bologna, area in via Smeraldina, Negozio di via Pomposa 41, ex Centro Civico di via Bologna 49). L'asta è andata deserta il 15.04.2015;
- Che si è proceduto alla pubblicazione di un secondo bando d'asta con riduzione degli importi a base d'asta, in data 29/09/2015 (ai sensi dell'art. 13 del Regolamento comunale delle alienazioni immobiliari, per cui a seguito di asta deserta si può procedere ad una seconda asta con riduzione del prezzo del 10%, ed in caso di ulteriore asta deserta, il terzo esperimento può avere il prezzo ribassato del 15%). L'apertura delle offerte era fissata per il 4/11/2015 ma l'asta è andata deserta. Gli immobili in asta erano quelli già menzionati nel bando sopracitato con esclusione dell'ex centro civico di via Bologna, su cui sono stati eseguiti lavori di ripristino post sisma, per il quale rispetto alla previsione di alienazione fabbricati 2016, nel 2017, non si riproporrà l'alienazione per usarlo a fini istituzionali fino al 2018 (potrà servire per trasferimenti temporanei dei Servizi i cui uffici saranno oggetto di lavori post sisma);
- Con delibera di GM. n. 122396 del 24/11/2015 è stata approvato l'esperimento di un'ulteriore asta per l'area di via Smeraldina e l'ex Pesa Pubblica di via Bologna. Il bando è stato pubblicato, con scadenza per la presentazione delle offerte in data 27/01/2016, e comprendeva oltre ai due immobili sopracitati anche l'ex scuola Banzi e l'area edificabile adiacente, l'ex scuola Calcagnini ed il fabbricato ed area pertinenziale di Marrara. Per il negozio di via Pomposa (dopo due tentativi di alienazione) si è optato (decisione di GM. n. 86697/15) per una forma di valorizzazione diversa ed è stato inserito tra i negozi in bando per essere locato (con Determina dirigenziale PG 2016-84242 del 22/07/16 si è pervenuti all'aggiudicazione dell'immobile in locazione). Il terzo esperimento d'asta avvenuto con apertura delle buste in data 28.01.2016 è andato deserto per l'area dell'ex pesa pubblica di via Bologna e per l'ex scuola Banzi, l'area edificabile adiacente l'ex Banzi, l'ex scuola Calcagnini ed il fabbricato ed area pertinenziale di Marrara mentre l'area di via Smeraldina è stata aggiudicata il 28/01/2016 per €173.000,00 e alienata con atto notarile del 11/03/16;
- A seguito della mancata aggiudicazione degli altri immobili si è convenuto di togliere dal Piano Alienazioni l'immobile denominato "ex scuola Calcagnini" per attivare una concessione d'uso per 3 anni quale nuova sede dello IAL - INNOVAZIONE APPRENDIMENTO LAVORO - (con recupero dell'immobile a carico del concessionario) i locali in cui lo IAL attualmente si trova sono di proprietà della Curia e saranno oggetto di intervento di miglioramento sismico (solo dopo questi lavori lo IAL potrà tornare nei locali di via Montebello) e anche per l'ex scuola "Banzi" e relativa area edificabile è in corso un'istruttoria finalizzata alla concessione in uso con recupero dell'immobile a carico del concessionario;
- Che, per quanto concerne l'immobile sito a Marina di Grosseto, stante l'asta andata deserta nel 2014, si è proceduto ad aggiornare il valore tramite nuova perizia giurata (in considerazione dei mutati valori OMI per la zona, delle condizioni manutentive dell'appartamento e della richiesta di seconde case in questo particolare momento economico). La perizia giurata è stata inviata al Tribunale di Torino per avere il nulla osta alla vendita da parte del giudice competente In data 14.12.2015 sono stati inviati i documenti richiesti dal Giudice ad integrazione di quelli già inviati per decidere sul ricorso, di cui sopra, presentato dall'Amministrazione comunale in data 5.10.2015; Per l'immobile è stata esperita asta pubblica per l'alienazione con data di scadenza 6/06/2016 e prezzo a base d'asta, a corpo, euro 198.000,00 (+ IVA) ma nessuna offerta è pervenuta. A seguito della chiusura dell'asta è pervenuta richiesta d'acquisto a trattativa privata al

prezzo a base d'asta ovvero € 198.000,00+IVA. L'immobile è stato alienato a mezzo di atto notarile in data 24/08/2016;

- Che, fin dal 2013, il Servizio Patrimonio ha attivato la procedura per l'alienazione dell'Ex Chiesa dei SS. Cosma e Damiano per la quale, solo di recente, risolte le problematiche connesse al reperimento del credito da parte della Confessione religiosa interessata all'acquisto e quelle relative alla nuova collocazione dei depositi comunali ivi collocati, si è proceduto ad approvare la determinazione a contrarre e a stipulare la cessione con patto di riservato dominio in data 21.12.2015. Importo dell'alienazione € 175.000,00 suddiviso nel seguente modo: € 42.000,00 versati alla stipula, € 25.000,00 da versare entro il 31.12.2016, e successivamente 48 rate mensili da € 2.366,72 ciascuna, comprensiva di interessi (ultima rata da versare il 31.12.2020);

- Che in data 14.05.2015, dopo vari incontri sin dal 2014, si sono stipulati due differenti diritti di superficie ed uso per la delocalizzazione delle antenne radio- televisive nella zona di Aranova con le Società Ei Towers spa e Aranova Freedom in particolare il diritto di superficie Stipulato in 14-05-2015 con Aranova Freedom scarl produce un introito annuale di una rata pari a € 5.000,00 (più interessi) per 25 anni;

- Il diritto di superficie ed uso costituito in data 25/03/2015 a favore dell'Associazione Lega del Cane, su due aree site in via Conchetta, destinate ad ospitare un nuovo canile produce rate annuali rate annuali di € 1.418,00;

- Il diritto di superficie ed uso costituito a favore dell'Associazione ADO in data 29/05/2015 su alcune aree site in via Chailly, destinate alla realizzazione di un nuovo Hospice per i malati di SLA. Il diritto di superficie produce rate annuali di € 1.073,00 per 50 anni

- Con delibera di Consiglio Comunale PG 84346/16 del 19/09/16 è stata modificata la convenzione stipulata in data 01/06/1999 Rep n. 16629/5834 tra il Comune di Ferrara e la Provincia di Ferrara avente ad oggetto l'immobile denominato ex Ipsia sito in Ferrara tra le vie Roversella e Dosso Dossi e si è proceduto alla restituzione da parte della Provincia delle porzioni del complesso non più destinate ai fini scolastici ai sensi della L11701/1996 n 23"Norme per l'Edilizia Scolastica, censite al catasto fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 381 mapp.le 292 sub 5, Foglio 381 mapp.le 292 sub 3, Foglio 381 mapp.le 304 sub 1. Alla Provincia rimane l'uso delle porzioni del complesso immobiliare censite al catasto fabbricati del Comune di Ferrara al Foglio 381 mapp.le 292 sub 4, Foglio 381 mapp.le 282 sub 1;

- In attuazione della Convenzione del 2009 tra Comune e Università relativa alla realizzazione del progetto "Nuovi Laboratori di Edilizia e Costruzioni" nell'ambito del programma operativo della Regione Emilia Romagna FESR 2007/2013 è stato stipulato in data 21/06/2016 sui laboratori Teknehub di via dello Zuccherò, con previsione del trasferimento definitivo della proprietà all'Università nel 2021 (come già previsto anche nella delibera di CC n. 65160/15), un diritto d'uso a favore dell'Università per anni 10 a decorrere dal 28/03/2014 fino al 27/03/24;

- Che per l'area ex AMGA di via Bologna n. 13 è stato realizzato un intervento di messa in sicurezza e di bonifica delle cisterne interrato e realizzato il piano della caratterizzazione dell'area inviato ad ARPAE;

- Che le aree di via Michelini – Marconi sono, così come quella di via Gulinelli, interessate da un progetto di metanodotto SNAM che impone delle servitù che si sono definite con la Provincia, autorità espropriante, e con Snam le delimitazioni delle relative fasce asservite,

si sono definite le relative indennità per l'asservimento dei fondi comunali e le relative servitù che andranno approvate con delibera di Consiglio Comunale pratica PG 136805 del 30/11/16;

- Che l'area di via Plattis censita al Catasto Terreni al F. 194 mapp 315 è stata ceduta alla Ditta Cyber srl in data 04/10/2016 per un importo di € 20.706,00;

- Che l'area di via area via Putinati censita al Catasto Terreni al F 162 mapp 2568 è stata ceduta al Sig.Nicola Rimessi in data 27/10/2016 per un importo complessivo pari ad € 7.500,00 ;

- Che risulta fondamentale procedere ad alienare il patrimonio non strategico per il Comune, ancorchè in un mercato non ancora favorevole al fine di assicurare i necessari equilibri di bilancio;

- Che è stato predisposto un elenco allegato, che individua gli immobili da alienare, evidenziandoli per ciascuno gli anni di riferimento (2017- 2018-2019);

- Che, ai fini di una maggiore divulgazione e promozione dei beni contenuti nel piano alienazioni, verrà curata, nel nostro contesto territoriale, una informativa alle Agenzie immobiliari e verrà curato, nel 2017, l'inserimento degli assett più appetibili nell'Anagrafe appositamente costituita dalla Cassa Depositi e Prestiti onde cercare di promuovere, anche a livello nazionale, i beni immobili più appetibili;

- Che per dare attuazione al Piano delle Alienazioni, il Comune di Ferrara ha aderito ai programmi dell'Agenzia del Demanio – Ministero dell'Economia e delle Finanze denominate "Proposta immobili 2015" e "Proposta immobili 2016"; in particolare:

1) PROPOSTA IMMOBILI 2015

- in data 26.05.2015 con nota prot. 54198 sono stati candidati a Proposta Immobili 2015 (Programma del Ministero dell'Economia e delle Finanze e dell'Agenzia del Demanio volto a raccogliere candidature di immobili pubblici da valorizzare e alienare) 4 immobili comunali aventi i requisiti richiesti (ex scuola Calcagnini, ex Ipsia di via Roversella, ex AMGA di via Bologna ed ex Macello di via Trenti);
- la Direzione Regionale Emilia Romagna dell'AdD ha manifestato la disponibilità a valutare ed individuare, d'intesa con il Comune di Ferrara, il miglior percorso di valorizzazione dei beni proposti nell'ambito dell'iniziativa Proposta Immobili 2015, rappresentando inoltre la possibilità di mettere a disposizione del Comune, specifiche risorse progettuali ed economiche per la realizzazione di studi di fattibilità e analisi documentale, al fine di supportare economicamente le suddette attività, previa conferma della candidatura originariamente presentata.
- Ritenendo comunque interessante la proposta di supporto nelle operazioni di valorizzazione offerta dall'Agenzia del Demanio per tutti gli immobili a suo tempo candidati, ad eccezione dell'ex Macello di via Trenti, oggetto di una valorizzazione in stato avanzato (Nuovo Data Center realizzato con la Regione tramite la Società Lepida), la Giunta Comunale, con propria decisione di orientamento, si è espressa in merito, manifestando l'interesse alla partecipazione al percorso condiviso con l'Agenzia del Demanio, previa valutazione dei costi, per alcuni degli immobili già candidati a Proposta Immobili 2015, secondo le indicazioni seguenti:

Denominazione	Indirizzo	Preferenza in merito alla destinazione finale del bene
Ex Scuola Calcagnini	Via Calcagnini, 5	Dismissione ed in subordine Concessione
Ex IPSIA	Via Roversella, 25	Concessione all'Università degli Studi di Ferrara e Dismissione della porzione rimanente in capo al Comune
Ex AMGA già sede della Polizia Municipale	Via Bologna, 13-15-17	Dismissione

2) PROPOSTA IMMOBILI 2016

- L'Agenzia del Demanio ed il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con il coordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri, hanno attivato il progetto PROPOSTA IMMOBILI 2016, con cui hanno invitato gli Enti territoriali e gli altri soggetti pubblici a segnalare immobili di proprietà da inserire in operazioni di valorizzazione e dismissione. Con questo progetto l'Agenzia, in collaborazione con i soggetti promotori, offrirà il supporto tecnico agli Enti proprietari per individuare gli scenari di migliore utilizzo dei propri beni, coordinando le varie iniziative sul territorio e mettendo in collegamento gli asset pubblici individuati con i potenziali investitori.
- la Giunta Comunale, con propria decisione di orientamento, si è espressa nel senso di Candidare alla Proposta Immobili 2016, i cespiti di seguito elencati, per cui, con nota PG 68253 del 15/06/2016, sono state trasmesse le relative schede all'Agenzia

Denominazione	Indirizzo
Area di Via Finati in zona PMI di Cassana	Via G. Finati angolo via C. Colombo snc
Area ex Aega di Via Foro Boario	Via Foro Boario - Via Camilla Ravera

- Che peraltro, sempre nell'ottica di dare attuazione ed evidenza al Piano delle Alienazioni, il Comune di Ferrara ha aderito ad ulteriori proposte dell'Agenzia del Demanio - Ministero dell'Economia e delle Finanze e si è attivato in tal senso con i mezzi a disposizione; in particolare:

1) TAVOLO TECNICO PRESSO LA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI - CANDIDATURA AI FONDI STRUTTURALI 2014/2020 PER LE REGIONI DEL CENTRO NORD

- In data 6/07/2016 l'Agenzia del Demanio ha segnalato che similmente a quanto già avvenuto in sede di stipula dei cd. "Patti del Sud", nell'ambito delle iniziative relative ai Fondi strutturali per le Regioni del Centro-Nord, Governo e Regioni possono procedere ad una previa individuazione delle linee prioritarie di finanziamento, per cui, al fine di veicolare le iniziative meritevoli, l'Agenzia, quale soggetto preposto per

legge alla valorizzazione del patrimonio pubblico, opera quale collettore delle istanze provenienti dal territorio promuovendo sinergie e operazioni di più ampia scala che possano trovare accoglimento;

- con nota PG 78518 del 08/07/2016, è stata trasmessa la relativa documentazione all'Agencia del Demanio, l'Agencia comunicando che si è svolto un proficuo incontro presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri ha chiesto degli approfondimenti trasmessi con Nota PG 98019 del 05.09.2016.

ELENCO DEGLI IMMOBILI PROPOSTI

N.	Denominazione Operazione
1	Ex Monastero e Chiesa di Santa Caterina Martire (ex Ipsia) - Valorizzazione immobile ex Monastero e Chiesa di Santa Caterina Martire - ex scuola Ipsia (pregevole edificio storico del XV sec.) attraverso la trasformazione della parte di edificio attualmente non utilizzato in residenze ricavando anche uno spazio polifunzionale nell'ex Chiesa
2	Palazzo Prosperi - Valorizzazione Palazzo Prosperi (pregevole edificio storico quattrocentesco comprendente rilevanti affreschi risalenti al XV sec.) attraverso il restauro dell'edificio attualmente inutilizzato per la realizzazione di spazi museali o ampliamento della Pinacoteca Nazionale e della Galleria di Arte Moderna del prospiciente Palazzo del Diamanti
3	Complesso ex AMGA di via Bologna - Valorizzazione del complesso ex AMGA - posto in adiacenza alle antiche Mura Estensi ed al centro storico - attraverso l'idoneizzazione dell'area (demolizione dei fabbricati esistenti e danneggiati dal sisma ed esecuzione opere di bonifica ambientale)
4	Ex Scuola Calcagnini - Valorizzazione immobile Ex Scuola Calcagnini attraverso la trasformazione in residenze
5	Ex Scuola Banzi - Valorizzazione immobile Ex Scuola Banzi (edificio storico) attraverso la trasformazione dell'edificio esistente in residenze e la realizzazioni di ulteriori alloggi sul lotto edificabile adiacente
6	Ex casa Pico Cavalieri - Valorizzazione attraverso il restauro della ex Casa Pico Cavalieri (pregevole edificio storico del XVI sec. che custodisce importanti cimeli, dipinti e pubblicazioni storiche) per la realizzazione del museo della resistenza e per ottenere così anche la valorizzazione delle associazioni di ex combattenti che hanno sede nell'edificio.
7	Ex Scuola Pietro Lana - Valorizzazione dell'Ex Scuola Pietro Lana (pregevole edificio progettato dall'Architetto Quilici) attraverso la ristrutturazione e la trasformazione (con abbattimento delle barriere architettoniche, stante la particolare morfologia dell'edificio) in sede di Associazioni e incubatore di imprese e professionisti
8	Edificio di via Imperiale - Valorizzazione dell'edificio di via Imperiale (immobile abusivo acquisito al patrimonio indisponibile dell'Ente, attualmente allo stato del grezzo) attraverso il completamento dello stesso per la realizzazione di 12 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica

2) VETRINA IMMOBILI PA

- l’Agenzia del Demanio ha segnalato che nel quadro delle iniziative previste dal decreto “Sblocca Italia”, finalizzate a favorire le opportunità di investimento in Italia, la Presidenza del Consiglio dei Ministri, attraverso l’ICE - Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane, in collaborazione con il Dipartimento del Tesoro del Ministero dell’Economia e delle Finanze e con l’Agenzia del Demanio, ha realizzato un applicativo web dedicato alla presentazione di offerte di investimento in immobili pubblici, destinate ad operatori italiani ed esteri denominato “Vetrina Immobili PA” (<http://www.investinitalyrealstate.com/it/>), il quale dal lancio, avvenuto nel mese di marzo 2016, è stato oggetto di un’importante attenzione mediatica e sono state numerose le richieste di informazioni sugli immobili pubblicati da parte del pubblico;
- con tale comunicazione, l’Agenzia ha inoltre rappresentato la possibilità di pubblicare gli eventuali cespiti comunali, in previsione della presentazione della vetrina all’Expo Real Trade Fair di Monaco di Baviera del 4 ottobre 2016, per cui, con nota PG 97470 del 01/09/2016 sono state trasmesse le schede relative agli immobili di seguito elencati, pubblicati (con eccezione dell’ex Monastero e Chiesa di Santa Caterina) anche in lingua inglese:

N.	ELENCO DEGLI IMMOBILI
1	Ex Monastero e Chiesa di Santa Caterina Martire
2	Complesso ex AMGA di via Bologna
3	Ex Scuola Calcagnini
4	Area di Via Finati in zona PMI di Cassana
5	Area ex Agea di Via Foro Boario

- Che nell’ottica di una sempre maggiore conoscenza del Patrimonio immobiliare del Comune di Ferrara e una maggiore trasparenza nella gestione patrimoniale, il Servizio Patrimonio pubblica sul sito del Comune nella sezione "Trasparenza", gli elenchi identificativi dei complessi immobiliari di proprietà, gli elenchi delle concessioni/locazioni attive e passive, e gli elenchi degli immobili vuoti e dismessi; inoltre, sempre andando oltre gli obblighi imposti dalla normativa in materia (decreto legislativo 33/2013), il Servizio pubblica inoltre nell’apposita Sezione del Sito web Istituzionale relativa alle vendite, sia il testo della delibera di approvazione del piano alienazioni che la "Mappa Vendite", la quale attraverso un approccio semplice ed intuitivo permette di accedere (cliccando sui riferimenti della mappa) alle schede descrittive di sintesi dei singoli cespiti in alienazione (in cui sono riportati gli elementi identificativi fondamentali dei cespiti con dettaglio planimetrico e fotografico), predisposte dallo stesso Servizio.

- Che il piano contiene le previsioni di entrata derivanti dalle previste alienazioni di cui all’allegato prospetto di sintesi;

- Che rispetto al precedente Piano Alienazioni, per le motivazioni indicate nelle schede allegate alla delibera, il nuovo Piano Alienazioni prevede questi cambiamenti per le motivazioni sopra evidenziate;

Alienazioni Fabbricati:

Si è eliminato:

Marina Di Grosseto

Centro Civico di via Bologna 49

Ex Scuola Banzi

Ex Scuola Calcagnini

Rispetto ai Terreni

Si è eliminato:

Area di via Smeraldina

Area via Plattis

Tratto di area asfaltata F 162 mapp. strada

Rispetto alle Permute:

Inserite:

Coni- Palapalestre

Eliminato:

Parrocchia di San Giacomo Apostolo(di cui è prevista a breve la stipula)

Acquisti a titolo gratuito:

Eliminato:

Via Borsari

Via della Sagra

In quanto le istruttorie sono già concluse o in corso di definizione.

- Che il Piano Alienazioni ripropone, anche se con alienazioni su diversi anni, i medesimi immobili già presenti nel precedente Piano Alienazioni, ad eccezione di quegli immobili già oggetto di stipula o di altre procedure di valorizzazione sopra evidenziate;

- Che l'attuazione del Piano è articolata su 3 anni (2016-2017-2018) fatte salve eventuali modifiche ed integrazioni che dovessero rendersi necessarie e che saranno sottoposte alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale;

- Che si prevede un aggiornamento annuale del piano anche in relazione ad altri beni che si rendessero disponibili in quanto non più necessari all'esercizio delle funzioni istituzionali;

- Che con il presente Piano si intende disporre un'accelerazione delle procedure di valorizzazione del patrimonio comunale, con l'obiettivo sia di soddisfare esigenze di miglioramento della contabilità comunale, sia di finanziare spese di investimento;

- Che, con riferimento alla situazione del mercato immobiliare di cui tenere conto nell'elaborazione del piano, come emerge dai dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Nota Trimestrale relativa al II trimestre 2016 – ultima disponibile), a livello nazionale, nel secondo trimestre del 2016 i dati relativi al mercato immobiliare italiano mostrano un consolidamento della forte dinamica espansiva delle transazioni già espressa nel primo trimestre, con un +21,8%, mentre continua la discesa dei prezzi;

- Che, segnali positivi sono anche evidenziati nel XXIV Rapporto congiunturale del Cresme (Centro ricerche economiche e sociali del mercato dell'edilizia), il quale, che ha evidenziato segnali di ripresa per il mondo delle costruzioni con un tasso di crescita degli investimenti del 2,2% e un'attesa per il 2,6%; mercato, quello del 2016, trainato dagli

investimenti in manutenzione straordinaria e riqualificazione del patrimonio energetico, dalle opere pubbliche e dall'edilizia non residenziale di nuova costruzione.

- Che, peraltro, a seguito anche dei recenti eventi sismici del Centro Italia, l'aspettativa è che a livello centrale si darà avvio a nuove politiche di investimenti strutturali sul patrimonio edilizio esistente e sulla rigenerazione urbana.

- Che specificatamente al mercato ferrarese, l'Osservatorio dell'Economia della Camera di Commercio pubblicato il 29/09/2016, analizzando i dati relativi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, rileva che nel primo semestre del 2016, il volume delle transazioni residenziali, conferma l'andamento positivo accelerando l'intensità anche a Ferrara. Il trend risulta sempre migliore nel comune capoluogo. Per quanto riguarda le transazioni non residenziali, Ferrara comincia a registrare variazioni positive, che se pur contenute a livello assoluto, percentualmente risultano elevate, soprattutto per quanto riguarda l'uso produttivo.

- Che il piano delle alienazioni previsto per il 2017 e, in maniera prospettica, per il 2017-2019 potrà tenere in considerazione eventuali opzioni alternative all'alienazione (ad esempio conferimento o partecipazione ad un fondo immobiliare) ed eventuali nuove modalità di acquisto (ad es. rent to buy e leasing immobiliare);

- Che, in tali casi, verranno eseguite stime puntuali da parte della struttura tecnica del Servizio Patrimonio;

- Che nel corso dell'anno è proseguito il lavoro inerente il riscatto delle aree PEEP ex art 31 L 448/1998 e succ. modif. ed integraz. in collaborazione con Acer Ferrara (in data 7.04.2014 con delibera PG 25532/14, il Consiglio Comunale ha approvato i criteri per l'aggiornamento dei corrispettivi nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree PEEP ed il riscatto dei vincoli ex art 35 della legge n. 865/71, ai sensi della legge n. 448/98. La delibera ha integrato le precedenti delibere di G.M. n. 2631/2002 e 5812/2013). La situazione degli svincoli totali e parziali delle aree PEEP, aggiornata al 31.11.2016, è per l'anno 2016 di € 211.391,31.

- Che, per il riscatto delle aree Peep, la quantificazione economica dei corrispettivi dei diritti di superficie, sebbene prevista, è da ritenersi puramente indicativa in quanto dipendente dalla volontà di adesione al riscatto da parte dei cittadini;

- Che a seguito dell'adozione della delibera n. 10 della Sezione autonomie della Corte dei Conti del 9/3/2015 l'interpretazione dell'art. 31 comma 46 della Legge 448/1998 ha comportato una minor riduzione dell'abbattimento del valore venale il che, con ogni probabilità, potrebbe causare una diminuzione delle adesioni per l'innalzamento dei corrispettivi peraltro già approvati dal Consiglio comunale in data 7.04.2015 Pg 25352/14; di questa interpretazione della Corte dei Conti, la Giunta ha tenuto conto con successiva delibera PG 119195/15 del 17.11.2015;

- Che, pertanto, prudenzialmente, per questo triennio la previsione per il 2017 è pari ad € 50.000,00 per ogni annualità;

DATO ATTO che la presente deliberazione, comportando altresì la sdemanializzazione di immobili comunali, è soggetta alla doppia pubblicazione all'Albo Pretorio, secondo quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 829, 828 del C.C. e dell'art. 45 dello Statuto Comunale;

DATO INOLTRE ATTO che i valori stimati si intendono come valori minimi approvati dal Consiglio, si autorizza la Giunta Municipale, in caso le perizie tecniche definitive

presentino importi superiori, a valutare ed approvare i singoli provvedimenti di alienazione;

VISTI:

- L'art 58 della L. 133/2008 e successive modifiche ed integrazioni;
- L'art. 25 della L. 47/1985
- L'art. 42 del T.U.E.L.
- Gli art 12 e 54-55-56-57bis del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- L'art. 3 bis del D.L. 351/2001 conv. in L. 410/2001;

VISTI i pareri favorevoli rispettivamente espressi dal Responsabile del Servizio Patrimonio proponente in ordine alla regolarità tecnica, e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 – 1° comma – D.Lgs. 267/2000);

VISTO il parere favorevole espresso in data 10/2/2017 dal collegio dei Revisori dei Conti ai sensi dell'art. 239 co. 1 lett. b);

SENTITE la Giunta e la 1^a Commissione Consiliare;

VISTI gli atti;

DELIBERA

Di approvare il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2017-19 predisposto dal Servizio Patrimonio con le tabelle allegate;

Di dare atto che gli immobili, inseriti nel Piano in argomento, sono classificati automaticamente come "patrimonio disponibile" ai sensi dell'art. 58 c. 2 del DL n. 112/2008 (convertito con Legge n. 133 del 6 Agosto 2008, successivamente integrato dall'art. 33, comma 6, D. L. n. 98/2011, convertito nella Legge 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della Legge 214/2011), e di tale modifica dovrà essere dato atto nell'inventario immobiliare (fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico ambientale);

Di dare atto che l'elenco degli immobili, di cui al citato Piano, ha effetto dichiarativo della proprietà e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile;

Di consentire che l'attuazione del presente piano possa esplicare la sua efficacia nel corso del triennio 2017-2019;

Di dare atto che il Piano dovrà essere allegato al bilancio di previsione 2017 e al bilancio pluriennale 2017-2019;

Di provvedere alla doppia pubblicazione all'Albo Pretorio, secondo quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 829, 828 del C.C. e dell'art. 45 dello Statuto Comunale;

Di dare atto che contro l'inserzione del bene nel piano è ammesso ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio on line, fermi gli altri rimedi di legge;

Di prevedere la pubblicazione del Piano anche sul sito internet del Comune unitamente ad apposite schede illustrative per ciascun immobile;

Di dare atto che i valori di vendita sono quelli indicati nelle schede allegate, alcuni di questi sono già stati oggetto di stima specifica, mentre, per gli altri, le stesse verranno puntualmente redatte in occasione della predisposizione dei conseguenti adempimenti di alienazione;

Di dare atto che, alle dismissioni dei beni inclusi negli elenchi allegati si applicano le agevolazioni di cui ai commi 18 e 19 dell'art. 3 del DL 351/2001 conv. in L. 410/2001 e L. 164/2014;

Di autorizzare la Giunta Municipale, in caso le perizie tecniche definitive presentino importi superiori a quelli indicati nel Piano, a valutare ed approvare i singoli provvedimenti di alienazione;

Di autorizzare altresì la Giunta, in attuazione del Regolamento sulle alienazioni immobiliari approvato dal C.C. n. 53007/2011, ad approvare l'alienazione a prezzo ribassato degli immobili in caso di procedure di alienazione andate deserte nei limiti di cui all'art. 13 del Regolamento stesso;

Di inviare il presente piano agli Enti Competenti i quali si dovranno esprimere entro 30 giorni decorsi i quali, in caso di mancata espressione dei medesimi, la classificazione deve intendersi definitiva;

Di autorizzare la Giunta ad apportare, con apposito atto, tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni, che si rendessero necessarie od utili a meglio definire gli immobili e le aree di cui alle schede del Piano Alienazioni, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa e non esaustiva, ad una più completa ed esatta descrizione degli stessi, curando la correzione di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale o dimensionale, ovvero alla individuazione dei mappali scaturiti dall'esito di eventuali frazionamenti;

Di dare atto che il responsabile del procedimento è la Dr.ssa Alessandra Genesini, Dirigente del Servizio Patrimonio.

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° **31**

CONSIGLIERI VOTANTI: N° **31**

VOTI FAVOREVOLI: N° **19**

VOTI CONTRARI: N° **12** (Cons.ri Anselmi, Balboni A., Balboni F., Bazzocchi, Cavicchi, Fochi, Fornasini, Morghen, Peruffo, Rendine, Simeone e Zardi)

ASTENUTI: N° --

Il Vice Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvata la deliberazione nel preciso testo soprariportato.

Quindi il Vice Presidente propone al Consiglio di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma 4

– del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000, per dare rapidamente inizio alle procedure di alienazioni.

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° **31**

CONSIGLIERI VOTANTI: N° **31**

VOTI FAVOREVOLI: N° **19**

VOTI CONTRARI: N° **12** (Cons.ri Anselmi, Balboni A., Balboni F., Bazzocchi, Cavicchi, Fochi, Fornasini, Morghen, Peruffo, Rendine, Simeone e Zardi)

ASTENUTI: N° --

Il Vice Presidente, visto l'esito della votazione, proclama l'immediata eseguibilità dell'adottata deliberazione.

Il Segretario Generale
CAVALLARI Dr.ssa Ornella

Il Vice Presidente del Consiglio Comunale
ZARDI Dr. Giampaolo

