



# COMUNE DI FERRARA

## ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

### SEDUTA DEL 16 MARZO 2020

Convocato il Consiglio Comunale, a termini di legge, in seduta di I invito, con avviso in data 10/3/2020, n° 31569/2020 si sono oggi riuniti nella sala delle adunanze alle ore 15,00 con la Presidenza del Signor POLTRONIERI Lorenzo – 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° 25

- |  |                           |                        |
|--|---------------------------|------------------------|
| 1. FABBRI Alan – SINDACO                               |                           |                        |
| 2. POLTRONIERI Lorenzo – PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE |                           |                        |
| 3. ARQUA' Rossella                                     | 11. FERRI Caterina        | 19. PERUFFO Paola      |
| 4. BARALDI Ilaria                                      | 12. GUERZONI Massimiliano | 20. PIGNATTI Catia     |
| 5. BERTOLASI Davide                                    | 13. MAGNI Mauro           | 21. SAVINI Francesca   |
| 6. CARITA' Francesco, Traspadano                       | 14. MARESCA Dario         | 22. SOFFRITTI Federico |
| 7. COLAIACOVO Francesco                                | 15. MERLI Simone          | 23. SOLAROLI Stefano   |
| 8. CORAZZARI Cristina                                  | 16. MINICHIELLO Ciriaco   | 24. ZIOSI Annalena     |
| 9. D'ANDREA Diletta                                    | 17. MODONESI Aldo         | 25. ZOCCA Benito       |
| 10. FELISATTI Fabio                                    | 18. MOSSO Alcide          |                        |

### **ASSESSORI:**

- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| 1. COLETTI Cristina | 4. LODI Nicola   |
| 2. FORNASINI Matteo | 5. KUSIAK Dorota |
| 3. GULINELLI Marco  |                  |

**SCRUTATORI NOMINATI:** SAVINI – CARITA' COLAIACOVO

~~Visto della Ragioneria~~

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

(O M I S S I S)

Approvazione ed integrazione DUP 2020/2024 e relativi allegati.

In copia:

- Direttore Generale
- U.O. Programmazione / Segala
- Ragioneria
- Ufficio Bilanci
- OO.PP. Programmazione / Rossi
- U.O. Provveditorato / Paparella
- Ragioneria / Checchi
- Presidenza C.C.

Il Presidente dà la parola all'Ass. Fornasini il quale illustra la pratica in oggetto contemporaneamente a quella iscritta al n. 6 di questo o.d.g.

Dichiarata aperta la discussione sulla pratica in oggetto, si ha l'intervento del Sindaco.

Il resoconto di quanto sopra è riportato nel verbale di questa seduta cui si rinvia.

Quindi il Presidente pone in votazione il sotto riportato schema di deliberazione proposto dalla Giunta Comunale:

### IL CONSIGLIO COMUNALE

**Richiamata** l'adozione del Documento Unico di Programmazione 2020-2024 e dei relativi allegati da parte della Giunta comunale in data 06/12/2019 con delibera PG 153415/19 e da parte del Consiglio comunale nella seduta del 04/02/2020 P.G. 5437/20, quale documento fondamentale per la guida strategica ed operativa dell'ente, in conformità con quanto contenuto nelle linee programmatiche del Sindaco;

**Ricordato** che, con proprio atto Prot. 153415/19 sopra richiamato, la Giunta Comunale aveva deliberato *“di rinviare ad una propria successiva deliberazione l'approvazione dello schema definitivo del DUP 2020-2024 unitamente allo schema del Bilancio di Previsione 2020-2022 al fine di consentire l'eventuale aggiornamento della Sezione Strategica e della Sezione Operativa del DUP medesimo, alla luce delle osservazioni dell'organo di indirizzo politico e del quadro finanziario per gli enti locali che sarà delineato nei prossimi mesi a seguito dell'approvazione della Legge di Bilancio 2020”*;

**Considerato** che, a seguito della continua programmazione e delineazione dell'attività amministrativa e tenuto conto della predisposizione del Bilancio di Previsione 2020-2022, si rende necessario modificare ed integrare il D.U.P. 2020-2024 precedentemente adottato, nelle sezioni Strategica ed Operativa e nei suoi allegati;

**Ritenuto necessario**, nello specifico integrare la sezione operativa con le risorse finanziarie a disposizione nel triennio 2020-2022 per l'attuazione dei programmi e progetti attuativi delle dodici sfide di mandato e, al contempo, modificare ed aggiornare i seguenti allegati:

- All. B – Piano delle Alienazioni e delle valorizzazioni - triennio 2020-2022;
- All. C – Piano triennale dei fabbisogni del personale – triennio 2020-2022;
- All. D – Programma biennale degli acquisti di beni e servizi - biennio 2020-2021;

**Precisato** che la programmazione del fabbisogno del personale deve assicurare le esigenze di funzionalità e ottimizzazione delle risorse per il migliore funzionamento dei servizi compatibilmente con i vincoli finanziari pubblici e che pertanto, si è reso necessario approvare la rimodulazione organica del P.T.F.P con atto di Giunta del 24/02/2020 P.G. n. 24648/2020, che costituisce l'aggiornamento all'allegato “C” del DUP 2020-2024;

**Precisato inoltre** che è stato integrato lo strumento di programmazione relativo alla fornitura degli acquisti e dei servizi (All. D), così come previsto dal D.Lgs. del 18 aprile 2016, n. 50 sulla base delle esigenze emerse dai vari servizi dell'Amministrazione Comunale;

**Precisato** altresì che è stato integrato il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni triennio 2020-2022 (All. B )con la nota esplicativa e la nota attuativa per farne parte integrante e sostanziale e per consentirne l'attuazione e descrivere il contesto in cui lo stesso si inserisce;

**Vista** l'allegata relazione del Collegio dei Revisori dei Conti ed il relativo parere espresso sulle proposte di integrazione del Documento Unico di Programmazione - DUP 2020/2024 e documenti allegati rilasciata in data 25 febbraio 2020;

**Tutto ciò** premesso e considerato;

**Richiamati:**

- il Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000;
- il Decreto Legislativo n. 118 del 23.06.2011 e, nello specifico, l'All. 1 "*Principio applicato concernente la programmazione*";
- il Decreto Legislativo n. 126 del 10 agosto 2014;
- il Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 – Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014//25/UE
- il Decreto Correttivo Decreto Legislativo 19 aprile 2017 n. 56," Disposizione integrative e correttive al D.lgs. 18 aprile, n.50".
- lo Statuto Comunale vigente;

**Visti** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile rispettivamente espressi dal Responsabile proponente Direttore Generale Avv. Sandro Mazzatorta e dalla Responsabile del Servizio Finanziario Dott.ssa Pierina Pellegrini ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

**Sentite** la Giunta Comunale e la 1<sup>a</sup> Commissione Consiliare;

**DELIBERA**

- di approvare, per le motivazioni e le condizioni indicate in premessa, il Documento Unico di Programmazione – DUP 2020/2024 con le integrazioni apportate alla Sezione Strategica e alla Sezione Operativa;

- di approvare, contestualmente gli allegati al DUP 2020-2024, così come modificati ed integrati che costituiscono parte integrante e sostanziale del documento:

- All. A - Elenco annuale e programmazione triennale delle opere pubbliche - triennio 2020-2022
- All. B – Piano delle Alienazioni e delle valorizzazioni - triennio 2020-2022
- All. C – Piano triennale dei fabbisogni del personale – triennio 2020-2022

- All. D – Programma biennale degli acquisti di beni e servizi - biennio 2020-2021
  - All. E – Piano triennale degli incarichi di studio, ricerca, consulenza e collaborazioni – triennio 2020-2022
- 
- di precisare che il Responsabile del procedimento è l'Avv. Sandro Mazzatorta, Direttore Generale;
  - di dare atto che il provvedimento non comporta assunzione di alcun impegno di spesa.

La votazione, effettuata per alzata di mano, dà i seguenti risultati accertati con la presenza degli scrutatori:

**CONSIGLIERI PRESENTI: N° 25**

**CONSIGLIERI VOTANTI: N° 25**

**VOTI FAVOREVOLI: N° 17** (Cons.ri Arquà, Fabbri, Felisatti, Magni, Mosso, Minichiello, Pignatti, Savini, Solaroli, Ziosi, Zocca, Poltronieri, Carità, Guerzoni, Peruffo, D'Andrea e Soffritti)

**VOTI CONTRARI: N° 8** (Cons.ri Baraldi, Bertolasi, Colaiacovo, Corazzari, Ferri, Maresca, Merli e Modonesi)

**ASTENUTI: N° --**

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

Quindi il 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.

La votazione, effettuata per alzata di mano, dà i seguenti risultati accertati con l'assistenza degli scrutatori:

**CONSIGLIERI PRESENTI: N° 25**

**CONSIGLIERI VOTANTI: N° 25**

**VOTI FAVOREVOLI: N° 17** (Cons.ri Arquà, Fabbri, Felisatti, Magni, Mosso, Minichiello, Pignatti, Savini, Solaroli, Ziosi, Zocca, Poltronieri, Carità, Guerzoni, Peruffo, D'Andrea e Soffritti)

**VOTI CONTRARI: N° 8** (Cons.ri Baraldi, Bertolasi, Colaiacovo, Corazzari, Ferri, Maresca, Merli e Modonesi)

**ASTENUTI: N° --**

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

**IL SEGRETARIO GENERALE  
CAVALLARI Dr.ssa Ornella**

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
POLTRONIERI Lorenzo**





**AREA DEL TERRITORIO E DELLO SVILUPPO ECONOMICO  
SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
SERVIZIO PATRIMONIO**

# **PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI PER IL TRIENNIO 2020/2022**

art. 58 del D.L. 112/2008 (conv. con modificazioni dalla L. 133/2008)

TAB. 1 - ISTRUTTORIE ATTIVATE NEL 2019

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE mq	VALORE	VERIFICA INTERESSE CULTURALE (INVIATA / NON INVIATA / NON NECESSARIA)	INTERESSE CULTURALE D.Lgs 42/04 (SI/NO)	AUTORIZZ. ALIENAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	NOTE
1	Fabbricato e area edificabile siti a Marrara (dietro al Palazzone) - Via Cembalina 9-13-15	vuoto	Fg. 369 Mapp. 1 Sub. 18-19-22	283 (fabbricato) + 579 (terreno di pertinenza)	€ 107.100,00	Verificata con esito positivo	SI	SI	Nel corso del 2019 sono stati predisposti due bandi di Asta pubblica (secondo e terzo esperimento) entrambi andati deserti, per cui, si è deciso di valutare la concessione dell'area a titolo oneroso al confinante che ne garantirebbe la manutenzione.
2	Condominio SIE di via Bologna	-	Proprietà comunale: F. 162 p.lla 254/parte	Proprietà comunale: circa 17 mq	€ 3.000,00	Non necessaria	NO	Non necessario	Il condominio è proprietario di una porzione di marciapiede pubblico e occupa con le fondazioni una porzione di area di proprietà comunale. Si è in attesa della Delibera condominiale ( occorre l'unanimità trattandosi di acquisizione) necessaria a definire il perfezionamento della permuta.
3	4 garages nel cosiddetto Condominio "Hotel dell'Orologio" via Darsena n. 67, Ferrara da permutarsi con area già classificata strada - via degli Angeli	-	CF di Ferrara, Fg 160 Mapp. 1013 sub 82 - 83 - 84 - 88 da permutarsi con CF di Ferrara, Fg 378 Mapp. 384	Fg 378 Mapp. 384 = circa 110 mq	€ 76.000,00	Non necessaria	NO	Non necessario	La permuta conclude positivamente la controversia con la Società Immobiliare degli Angeli s.a.s. in sede di mediazione presso la Camera di Commercio di Ferrara. Si ritiene di poter concludere la permuta nel 2019.
4	via s. Martina	Strada	F. 251 Mapp. 78 sub 34-35-36-37-38-39-40; Mapp. 111 sub 18-19-20-21-23-24-25-26-27; Mapp. 727 sub 1-2; Mapp. 733 sub 5-6-7; Mapp. 735 sub 4; Mapp. 736 sub 15-16-17-18-19	806 circa	€ 1.612,00	Non necessaria	NO	Non necessario	Usucapione Amministrativa (procedura che consente agli enti locali di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari art. 31 c.21-22 L.448/1998) Richiesta da ditta Imobiliare Mar.Vi. snc di Vincenzi Franco e c. E' in corso la verifica dell'uso pubblico da parte del Servizio Mobilità e Traffico.
5	Area via Bologna - zona Fiera	area verde	F. 226 mapp 370 e 372 (ex mapp. 33 parte)	1.900	€ 76.000,00	Non necessaria	NO	Non necessario	E' stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa, tra RER - Provincia e Comune, che prevede l'impegno della RER a cedere a titolo oneroso al Comune, con spese a carico dei privati ( soggetti attuatori di interventi edilizi in aree adiacenti), le aree citate. La somma per l'acquisto stipulato il 16/05/2019 è stata resa disponibile dalla Soc. Estense srl.

TAB. 1 - ISTRUTTORIE ATTIVATE NEL 2019

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE mq	VALORE	VERIFICA INTERESSE CULTURALE (INVIATA / NON INVIATA / NON NECESSARIA)	INTERESSE CULTURALE D.Lgs 42/04 (SI/NO)	AUTORIZZ. ALIENAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	NOTE
6	Concessione di Valorizzazione locali/ laboratori Giardino delle Duchesse posti al piano terra e primo con accesso da Largo Castello 2/a e affaccio sul Giardino delle Duchesse	non utilizzato	F. 385 mapp 370 sub 26, 27 e 15, mapp 375, mapp 369 sub 3	308		SI	SI	SI	Il bando per manifestazione di interesse è andato in pubblicazione il 28/03/19, ma stante le limitazioni agli usi (ad attività culturali, ricettive, residenza, uffici) imposte dal MIBACT nel 2016, alla scadenza (09/05/19) non è pervenuta alcuna proposta.  E' stata inviata il 22/10/2019 al MIBACT la richiesta di implementazione delle destinazioni d'uso per ricomprendere la possibilità di insediare anche attività commerciali.
7	RISCATTI AREE PEEP (L.448/1998 art. 31 commi 45 e segg.)	-	-	-	€ 291.598,24	Non necessaria	NO	Non necessario	DATI AGGIORNATI AL 05/11/2019  Per gli alloggi realizzati nell'ambito dei piani Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (strumenti urbanistici ex L.167/1962), su aree già concesse in diritto di superficie il Comune ha la facoltà di attivare i piani di riscatto (art. 31 commi 48 e seguenti L. 448/1998), mentre i superficiari hanno la facoltà di trasformare il diritto di superficie in piena proprietà. Per tali alloggi i proprietari hanno la possibilità di riscattare il diritto di superficie e/o i vincoli.  La gestione delle procedure di riscatto per conto del Comune di Ferrara è curata da ACER Ferrara (ai sensi della DGC PG 109691/2017 di approvazione della convenzione per l'affidamento ad ACER del servizio di riscatto) che istruisce le pratiche ad esito delle quali il Comune assume le determinate a contrarre e procede alla stipula.
8	Area località Pontelagoscuro via Ricostruzione	area libera	Fg. 40 p.Ila 709 (già Mapp. Strada/parte)	58,60	€ 2.000,00	Non necessaria	NO	Non necessario	E' pervenuta istanza di acquisto di un'area di proprietà comunale, posta in adiacenza all'immobile di proprietà isTante e facente parte del tratto di strada via Mare mai realizzata. Il 02/05/2018 la richiesta è stata esaminata dalla competente Commissione Tecnica Intersettoriale che ha espresso parere favorevole all'alienazione. E' stato eseguito l'aggiornamento catastale con oneri a carico dei richiedenti prima della stipula prevista il 18/11/2019
9	Porzione immobile via XX Settembre 141	Porzione comunale a struttura riabilitativa ancora in comodato ad Asp (non ancora avvenuta restituzione)	Fg. 390 Mapp. 478 Sub. 4 e 6	825,00	€ 714.000,00	Verificata con esito negativo	NO	Non necessaria	L'immobile si articola in due porzioni: una di proprietà del Comune (mq 825) e una di proprietà della Fondazione Comunità Solidale Onlus (mq 596); quest'ultima nel 1982 ha concesso il diritto d'uso reale a titolo gratuito a favore del Comune per finalità socio-assistenziale (scadenza settembre 2020). L'intero complesso è stato concesso ad ASP (comodato PG 67460/2016) che ha subconcesso la parte comunale ad Idrokinetik che svolge attività riabilitative. Per la massima valorizzazione di entrambe le parti, già nel PAV 2019/21 era stata prevista l'alienazione della parte comunale unitamente a quella della Fondazione (anche questa intende procedere in tal senso delegando il Comune per la parte istruttoria), previa convenzione. Sono stati predisposti gli atti amministrativi e tecnici per l'alienazione che non è stato possibile perfezionare nel 2019 stante la vigenza del contratto di subconcessione a Idrokinetik fino al 31/12/2019. Quest'ultima ha richiesto una proroga del contratto fino al 30/06/2020 e si ha intenzione di concederla per consentire il trasferimento dell'attività (prorogando quindi il Comodato ad ASP per la medesima durata).

TAB. 1 - ISTRUTTORIE ATTIVATE NEL 2019

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE mq	VALORE	VERIFICA INTERESSE CULTURALE (INVIATA / NON INVIATA / NON NECESSARIA)	INTERESSE CULTURALE D.Lgs 42/04 (SI/NO)	AUTORIZZ. ALIENAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	NOTE
10	Area adiacente la Chiesa di Montalbano - via Bologna n.1113/A	Area pertinenziale alla chiesa	Fg. 298 p.lla 527	452,00	€ 13.985,00	Non necessario	NO	Non necessario	Immobile pervenuto attraverso il c.d. Federalismo Demaniale (art.56-bis DL 69/2013), giusto Decreto Direttoriale prot. 2018/4989 del 11/04/2018 dell'Agenzia del Demanio - Dir.Reg.E-R. Ai sensi del combinato disposto dell'art.56-bis co.10 del DL 69/2013 e dell'art.9 co.5 del D.lgs 85/2010, alle risorse nette derivanti a ciascun ente territoriale dall'eventuale alienazione sono acquisite dall'ente territoriale per un ammontare pari al 75% delle stesse. Le predette risorse sono destinate alla riduzione del debito dell'ente e, solo in assenza del debito o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento. La residua quota del 25% e' destinata al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. Ciascuna Regione o ente locale può procedere all'alienazione di immobili attribuiti ai sensi del Federalismo Demaniale previa attestazione della congruità del valore del bene da parte dell'Agenzia del demanio o dell'Agenzia del territorio. Il 4/3/19 ricevuta congruità della stima da parte del Demanio che ha determinato il valore dell'area da alienare pari ad € 13.985,00. E' in corso la regolarizzazione catastale da parte della Parrocchia acquirente.
11	Alloggio vicolo del Noce n 13 Ravalle	alloggi erp	Fg.8 Mapp.168 sub 2; mapp.188 sub 2; mapp. 177; mapp.189		€ 70.000,00	Non necessaria	NO	Non necessario	Il Tavolo delle politiche abitative in data 21/02/2019 ha emesso parere obbligatorio (positivo) e l'importo, qualora l'immobile fosse stato venduto, sarebbe stato utilizzato per la manutenzione alloggi erp. Inviata nota (il 26/03/2019) all'interessato (assegnatario dell'alloggio) per informarlo della procedura e del suo diritto di prelazione. Lo stesso non ha dato risposta. I proventi dell' alienazione sono destinati ex art. 37 c. 2 della L.R. n° 24/2001 e succ. modif. ed integraz. di riforma dell'intervento pubblico nel settore abitativo per l'incremento ed il recupero del patrimonio di e.r.p. comunale.
12	Costituzione Servitù elettrodotto e-distribuzione cabina elettrica e relativi elettrodotti per il collegamento alla rete esistente via Tassoni (Corti di Medoro)	Cabina elettrica	F. 192 p.lla 2617 sub.1 e F.192 p.lla 2613 sub.1 e 2619	Sup. fabbricato cabina F. 192 p.lla 2617 sub. 1 = 39 mq.	€ 1.050,00	Non necessario	NO	Non necessario	Stipulata il 22/02/2019 presso notaio Bignozzi
13	Costituzione Servitù elettrodotto e-distribuzione cabina elettrica e relativi elettrodotti per il collegamento alla rete esistente ADO Via Luciano Chailly	Cabina elettrica	al foglio 159 con il mappale 544 sub. 1 e 545 sub.1	-	€ 500,00	Non necessario	NO	Non necess.	Stipulata il 19/07/2019 presso notaio Bignozzi
14	Costituzione Servitù elettrodotto IFM via delle bonifiche	Aree verdi	foglio 63 mapp.li: 264, 374, 373	Superficie interessata complessiva circa 280 mq. Il cavo intrerato percorrerà i terreni per una lunghezza di circa 140 ml	€ 2.450,00	Non necessario	NO	Non necessario	Costituzione di servitù di elettrodotto e di passaggio a favore della Società IFM per i lavori di modifica dell'attuale cavo elettrico di alimentazione della presa d'acqua industriale funzionale al Petrolchimico, mediante la posa di un nuovo cavo su parte dell'area oggetto di cessione. Valore indicativo da definire con stima puntuale IFM ha trasmesso la documentazione tecnica in data 16/10/2019 e l'istruttoria è in corso.

TAB. 1 - ISTRUTTORIE ATTIVATE NEL 2019

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE mq	VALORE	VERIFICA INTERESSE CULTURALE (INVIATA / NON INVIATA / NON NECESSARIA)	INTERESSE CULTURALE D.Lgs 42/04 (SI/NO)	AUTORIZZ. ALIENAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	NOTE
15	Costituzione Servitù elettrodotto e-distribuzione cabina elettrica e relativi elettrodotti per il collegamento alla rete esistente c/o Centro Sportivo ex Mathema	Cabina elettrica	F.138 P.LLA 1076 E F. 138 P.LLA 1075 (già F.138 P.LLA 388/parte)	Sup. fabbricato cabina 22 mq circa	€ 550,00	Non necessario	NO	Non necessario	Stipulato il 09/10/2019 Notaio Bignozzi
16	Ex Centro civico di via Bologna	vuoto	F 162 mapp 91 sub 3	477	€ 464.000,00	NO	NO	Non necessario	Nel corso del 2019 è stato predisposto un bandi di Asta pubblica andato deserto, per cui, si è deciso di non procedere ulteriormente convenendo di utilizzarla per fini istituzionali dall'U-O. servizio sport che lascerà la sede amministrativa di via Copparo alla SPAL
17	Area incubatore sita in via Finati – via Smeraldina (P.M.I. di Ferrara)	area libera	Foglio 97 Mappali 713 e 440	22.036,00	€ 747.000,00	Non necessario	NO	Non necessario	Asta deserta (secondo esperimento) in data 18-01-2019
18	Fabbricato di via G.Mentessi n° 4		Fg. 382 Mapp. 226 Sub. 1-2-3 e Mapp. 749-750-751-761	347	€ 537.850,00	NO	/	/	Si stanno cercando soluzioni alternative per le associazioni senza fini di lucro attualmente occupanti.
19	Via Lampone (1 e 2 tronco)	strada	F.316 mapp 38- 633-634 - 636- 638- 639 643 - 27 parte - 519 parte - 672 parte	4872 circa	€ 9.744,00	Non necessario	NO	Non necessario	Accettazione donazione della via Lampone (1 e 2 tronco) da parte dei proprietari frontisti. E' stata effettuata l'istruttoria e si è in attesa dell'acquisizione dell'assenso di tutti i proprietari.
20	Area caserma dei Vigili del Fuoco	Caserma dei Vigili del Fuoco	F 159 mapp 278	20.333,00	€ 650.656,00	Non necessario	NO	Non necessario	Il 25/10/2019 l'Agenzia del Demanio ha comunicato che l'importo per l'acquisto dell'area di sedime del Comando WF di Ferrara, è stato approvato e autorizzato da parte del Dipartimento Centrale dei VVF, nei piani triennali di investimento 2018 - 2020 (Decreto MEF RGS prot. 20192 del 07/02/2018)
21	Immobile di via San Bartolo, 30/B - Loc. Aguscello	vuoto	F 196 mapp 400 sub.2 (Cat. Cat. C/6 - sup. cat. 43 mq), sub.9 (Cat. Cat. A/7 sup. cat. 200 mq) e sub.5 (Cat. Cat. Bene Comune Non Censibile ai subb.2 e 9 gravato da diritto di passaggio)	F 196 mapp 400 sub.2 (Cat. Cat. C/6 - sup. cat. 43 mq), sub.9 (Cat. Cat. A/7 - sup. cat. 200 mq)	€ 278.000,00	Non necessario	NO	Non necessario	Immobile pervenuto per successione ereditaria nel 2018 e posto in vendita con bando di asta pubblica nel 2019 andata deserta il 02/08/2019 Approvata Delibera di Giunta PG 2019-567 del 26-09-19 per secondo esperimento d'asta con ribasso del 10% (€ 250.200,00). Il 31/10/2019 è pervenuta offerta di acquisto ai sensi dell'art. 16 lettera a del Reg.per l'alien. (trattativa privata al prezzo asta andata deserta).
22	Centro Sportivo di Malborghetto -via Conca/via dei Roseti	Impianto sportivo	Fg 110 Mapp.nn. 648/parte, 219/parte e 488/parte	20220 circa	€ 500.000,00	Non necessario	NO	Non necessario	Predisposta Due Diligence tecnico-amministrativa, stima e bozze di atti amministrativi (Delibera e Determina di approvazione del bando). E' in corso la regolarizzazione catastale da parte dell'attuale concessionario.
				<b>TOTALE ISTRUTTORIE ATTIVATE</b>	<b>4.547.095,24</b>				



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico  
Settore Attività Interfunzionali  
Servizio Patrimonio

TAB. 2 - ALIENAZIONE FABBRICATI PREVISTI NELL'ANNO 2020

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE mq	VALORE	INTERESSE CULTURALE D.Lgs 42/04 (SI/NO)	AUTORIZZ. ALIENAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	NOTE
1	Immobile di via San Bartolo, 30/B - Loc. Aguscello	vuoto	F 196 mapp 400 sub.2 (Cat. Cat. C/6 - sup. cat. 43 mq), sub.9 (Cat. Cat. A/7 - sup. cat. 200 mq) e sub.5 (Cat. Cat. Bene Comune Non Censibile ai subb.2 e 9 gravato da diritto di passaggio)	F 196 mapp 400 sub.2 (Cat. Cat. C/6 - sup. cat. <b>43 mq</b> ), sub.9 (Cat. Cat. A/7 - sup. cat. <b>200 mq</b> )	€ 278.000,00	NO	Non necessaria	RUE: Uso RES insediamenti prevalentemente residenziali - nta art. 105-1.2	Immobile pervenuto per successione ereditaria nel 2018 e posto in vendita con bando di asta pubblica nel 2019 andata deserta il 02/08/2019 Approvata Delibera di Giunta PG 2019-567 del 26-09-19 per secondo esperimento d'asta con ribasso del 10% (€ 250.200,00). Il 31/10/2019 è pervenuta offerta di acquisto ai sensi dell'art. 16 lettera a del Reg.per l'alien. (trattativa privata al prezzo asta andata deserta). Stipula prevista entro il 2019 che prudenzialmente si inserisce nell'annualità 2020
2	Fabbricato di via G.Mentessi n° 4	Associazioni del terzo settore	Fg. 382 Mapp. 226 Sub. 1-2-3 e Mapp. 749-750-751-761	347	€ 537.850,00	NO	/	RUE: USI: nucleo storico - nta art 105-1.1. Destinazione: insediamento storico e tessuti pianificati nta art 102-1.1. Interventi su edifici storici: classe 5 art 114	Si stanno cercando soluzioni alternative per le associazioni senza fini di lucro attualmente occupanti.
3	Porzione immobile via XX Settembre 141	Porzione comunale a struttura riabilitativa ancora in comodato ad Asp (non ancora avvenuta restituzione)	Fg. 390 Mapp. 478 Sub. 4 e 6	825	€ 714.000,00	NO (Verificato con esito negativo)	Non necessaria	RUE- Usi: nuclei storici - nta art. 105-1.1	L'immobile si articola in due porzioni: una di proprietà del Comune (mq 825) e una di proprietà della Fondazione Comunità Solidale Onlus (mq 596); quest'ultima nel 1982 ha concesso il diritto d'uso reale a titolo gratuito a favore del Comune per finalità socio-assistenziale (scadenza settembre 2020). L'intero complesso è stato concesso ad ASP (comodato PG 67460/2016) che ha subconcesso la parte comunale ad Idrokinetik che svolge attività riabilitative. Per la massima valorizzazione di entrambe le parti, già nel PAV 2019/21 era stata prevista l'alienazione della parte comunale unitamente a quella della Fondazione (anche questa intende procedere in tal senso delegando il Comune per la parte istruttoria), previa convenzione. Sono stati predisposti gli atti amministrativi e tecnici per l'alienazione che non è stato possibile perfezionare nel 2019 stante la vigenza del contratto di subconcessione a Idrokinetik fino al 31/12/2019. Quest'ultima ha richiesto una proroga del contratto fino al 30/06/2020 e si ha intenzione di concederla per consentire il trasferimento dell'attività (prorogando quindi il Comodato ad ASP per la medesima durata).
4	Centro Sportivo di Malborghetto -via Conca/via dei Roseti	Impianto Sportivo	Fg 110 Mapp.nn. 648/parte, 219/parte e 488/parte	20.220 CIRCA	€ 500.000,00	NO	Non necessaria	RUE Usi ASC attrezzature e spazi collettivi nta art.105-4.3	La superficie è indicativa e sarà definita con apposito frazionamento catastale. Sarà mantenuta in proprietà del Comune un 'area sulla quale insiste un'antenna di telefonia mobile ed una servitù di passaggio funzionale dell'accesso all'area, nonché di cavo interrato. Predisposta Due Diligence tecnico-amministrativa, stima e bozze di atti amministrativi (Delibera e Determina di approvazione del bando). E' in corso la regolarizzazione catastale da parte dell'attuale concessionario.
5	Ex sede Polizia Municipale - via Bologna n. 13	In parte utilizzato a deposito	Fg. 162 mapp 5 tutti i subalterni	Superf. comm.le edifici esistenti 3288 Superficie intera p.Ila 7590	€ 2.635.000,00	Verificata con esito negativo	Non necessaria	Sull'area è attualmente vigente un Piano Urbanistico di Attuazione, approvato con Delibera di C.C. P.G. 105057 del 22/12/2011 ed entrato in vigore il 29/2/2012	Si concluderanno nei primi mesi del 2020 le indagini ambientali che consentiranno di quantificare con esattezza i costi della bonifica e quindi la definitiva misura della stima
6	Ex Autorimessa Siamic via Spartaco - C.so B. Rossetti n. 24	Concesso ad Associazioni del Terzo Settore	F.377 p.Ila 911	244 circa	€ 237.925,00	Verifica di interesse culturale in corso. In attesa di	Necessaria post V.I.C.	RUE Usi NST nuclei storici - nta art. 105-1.1	Previsione di asta pubblica con eventuale diritto di prelazione a favore del concessionario sul prezzo di aggiudicazione. (art 26 del Regolamento per l'alienazione degli immobili comunali approvato con CC del 21/07/2011 n 19/53007/2011) L'attuale concessione scadrà il 21/09/2020.
<b>TOTALE</b>					<b>€ 4.902.775,00</b>				

TAB. 3 - ALIENAZIONE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA RELATIVI ALL'ANNO 2020

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE E CATASTALE	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE* (€)	VERIFICA INTERESSE CULTURALE (INVIATA / NON INVIATA / NON NECESSARIA)	INTERESSE CULTURALE D.Lgs 42/04 (SI/NO)	AUTORIZZ. ALIENAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	NOTE
1	Alloggio via Santa Margherita n. 223 - località Malborghetto	alloggio ERP (attualmente non assegnato)	Fg. 110 Mapp. 58 sub 3-4-5	catastali: 92 mq + 18 mq (abitazione + garage)	€ 100.000,00	Non inviata (in corso di predisposizione)	Da verificare	Necessaria post V.I.C.	Il 21/08/2019 è pervenuta una manifestazione d'interesse all'acquisto dell'alloggio ERP attualmente non assegnato (in quanto sono necessari consistenti interventi di recupero per renderlo fruibile). Il Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative il 05/11/2019 ha espresso parere positivo alla vendita ai sensi dell'art.37 della L.R. 24/2001. Il valore indicato è sommario da verificare con stima particolareggiata.
				<b>TOTALE</b>	<b>€ 100.000,00</b>				

\* I proventi delle alienazioni sono destinati ex art. 37 c. 2 della L.R. n° 24/2001 e succ. modif. ed integraz. di riforma dell'intervento pubblico nel settore abitativo per l'incremento ed il recupero del patrimonio di e.r.p. comunale.

TAB. 4 - ALIENAZIONE TERRENI PREVISTE NELL'ANNO 2020

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE E CATASTALE	SUPERFICIE mq	VALORE	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	NOTE
1	Area adiacente la Chiesa di Montalbano - via Bologna n.1113/A	Area pertinenziale alla chiesa	Fg. 298 p.IIa 527	452,00	€ 13.985,00	RUE - Usi: ASC attrezzature e spazi collettivi - nta art. 105-4.3	Immobile pervenuto attraverso il c.d. Federalismo Demaniale (art.56-bis DL 69/2013), giusto Decreto Direttoriale prot. 2018/4989 del 11/04/2018 dell'Agenzia del Demanio - Dir.Reg.E-R. Ai sensi del combinato disposto dell'art.56-bis co.10 del DL 69/2013 e dell'art.9 co.5 del D.lgs 85/2010, alle risorse nette derivanti a ciascun ente territoriale dall'eventuale alienazione sono acquisite dall'ente territoriale per un ammontare pari al 75% delle stesse. Le predette risorse sono destinate alla riduzione del debito dell'ente e, solo in assenza del debito o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento. La residua quota del 25% e' destinata al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. Ciascuna Regione o ente locale può procedere all'alienazione di immobili attribuiti ai sensi del Federalismo Demaniale previa attestazione della congruità del valore del bene da parte dell'Agenzia del demanio o dell'Agenzia del territorio. Il 4/3/19 ricevuta congruità della stima da parte del Demanio che ha determinato il valore dell'area da alienare pari ad € 13.985,00. E' in corso la regolarizzazione catastale da parte della Parrocchia acquirente.
2	Area adiacente Parcheggio San Guglielmo	Area libera	F 382 mapp 775/parte (CT) mapp 775 (CF)	50 circa	€ 18.000,00	RUE - Usi: POC aree soggette a POC nta art. 105-5	L'area adiacente al parcheggio "San Guglielmo" (gestito da Ferrara Tua), confina con la proprietà dell'istante, che il 18/02/2019 l'ha richiesta al fine di utilizzarla come area pertinenziale. La richiesta è stata esaminata dalla Commissione Tecnica Intersettoriale (competente ad esaminare le richieste di acquisto/concessione in uso di aree comunali) che il 19.09.2019 ha dato parere favorevole alla vendita al prezzo (a corpo) stabilito da perizia di stima del Servizio Patrimonio del 09.07.2019. Il 29/03/2019 è stato acquisito il Nulla Osta dell'Ente gestore dell'area (Ferrara TUA).
3	Area agricola via Ravenna 254	Area libera	F 229 mapp 1/parte	4.000 circa	€ 11.400,00	RUE - Usi: AVN aree di valore naturale e ambientale - nta art. 105-3.1	Il confinante il 24.10.2019 ha chiesto di acquistare l'area e la Commissione Tecnica Intersettoriale il 12.11.2019 ha rinviato il parere tecnico. Successivamente sarà possibile definire esattamente la superficie del lotto e i suoi vincoli (fasce di rispetto, stradale, dal canale, ecc.). Valore da definire con stima particolareggiata.
4	Area Via Smeraldina (2° tronco) - PIP Cassana	strada non ad uso pubblico	F 95 mapp 72-73-290-488	1.545 circa	€ 37.000,00	RUE - Usi: Viabilità e corsi d'acqua nel territorio urbano	Il confinante il 09/04/2019 ha chiesto di acquistare l'area e la Commissione Tecnica Intersettoriale, a seguito della documentazione integrativa prodotta dall'istante il 11/09/2019, ha esaminato la richiesta il 12/11/2019 esprimendo parere favorevole all'alienazione ad eccezione di una porzione. Su parte dell'area insiste porzione della rete fognaria, per cui, l'area sarà alienata con riserva della servitù di acquedotto a favore del Comune. Valore da definire con stima particolareggiata.
5	Area caserma dei Vigili del Fuoco	area di sedime della Caserma VVFF	F 159 mapp 278	20.333,00	€ 650.656,00	RUE: Usi ASC attrezzature e spazi collettivi NTA art 105-4.3	Il 25/10/2019 l'Agenzia del Demanio ha comunicato che l'importo per l'acquisto dell'area di sedime del Comando WF di Ferrara, è stato approvato e autorizzato da parte del Dipartimento Centrale dei VVF, nei piani triennali di investimento 2018 - 2020 (Decreto MEF RGS prot. 20192 del 07/02/2018)
6	Area adiacente abitazioni Via Ippodromo	Area libera	F 162 mapp 214/parte	66 circa	€ 9.240,00	RUE: Usi ASC attrezzature e spazi collettivi NTA art 105-4.3	Il confinante il 04.11.2019 ha chiesto di acquistare l'area antistante la sua proprietà al fine di utilizzarla come area pertinenziale e la Commissione Tecnica Intersettoriale il 12.11.2019 ha subordinato il parere alla decisione che prenderà la Giunta Comunale. Valore da definire con stima particolareggiata.
7	Area adiacente abitazioni Via Ippodromo	Area libera	F 162 mapp 214/parte	105 circa	€ 14.700,00	RUE: Usi ASC attrezzature e spazi collettivi NTA art 105-4.3	Il confinante il 04.11.2019 ha chiesto di acquistare l'area antistante la sua proprietà al fine di utilizzarla come area pertinenziale e la Commissione Tecnica Intersettoriale il 12.11.2019 ha subordinato il parere alla decisione che prenderà la Giunta Comunale. Valore da definire con stima particolareggiata.
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>					<b>€ 754.981,00</b>		



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico

Settore Attività Interfunzionali

Servizio Patrimonio

TAB. 5 - PERMUTE 2020

N°	CONTRAENTE	IMMOBILE DI PROPRIETA' PRIVATA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE DI PROPRIETA' PRIVATA	IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE	USO ATTUALE	DESTINAZIONE URBANISTICA	CONFORMITA' CATASTALE (SI/NO)	SUPERFICIE PROPRIETA' COMUNALE mq	VALORE ACQUISITO DAL COMUNE	VALORE BENE COMUNALE	CONGUAGLIO A FAVORE DEL COMUNE	NOTE
1	Condominio SIE di via Bologna	porzione di marciapiede (ex serbatoio)	/	via Bologna	Fg 162 mapp. 254/parte		Subsistema aree centrali art. 12.3 - ambiti da riqualificare 14.3	NO	17	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ -	Il condominio è proprietario di una porzione di marciapiede pubblico e occupa con le fondazioni una porzione di area di proprietà comunale. Si è in attesa della Delibera condominiale ( occorre l'unanimità trattandosi di acquisizione) necessaria a definire il perfezionamento della permuta.
2	Aeronautica militare	area di proprietà del Demanio su cui insiste via Wagner	F.227 mappale 201-213-214-200	Terreno con fabbricati realizzati a spese del Comune	Terreno F.227 map 77-216, fabbricati realizzati a spese del Comune F 227 mapp 223-234-235				mq 27.890	€ 1.785.546,23	€ 1.785.546,23	€ -	La permuta fu deliberata dal Consiglio Comunale già nel 1987 ed i valori dei beni da permutarsi derivano dall'attualizzazione al 2017 dei valori stimati dall'UTE nel 1987. Si precisa che i beni di proprietà del Comune sono distinti in: 1) Terreno del valore di € 803.120,24; 2) Fabbricati ed opere, realizzate a cura e spese del Comune nell'ambito del compendio demaniale al di fuori del terreno da cedere al Comune, del valore di € 980.107,31. Pertanto la differenza tra i beni del demanio ed il terreno del comune è pari a € 982.426,19 che viene compensato con il citato valore dei fabbricati (€ 980.107,31 per una somma a conguaglio di € 2.318,88 che, nell'ambito della permuta il Comune dovrà corrispondere la Demanio. Inviati solleciti. L'agenzia del Demanio ha rimandato la definizione ad un tavolo tecnico operativo col Comune. Si attende riscontro positivo dell'Avvocatura dello Stato
<b>TOTALE</b>										<b>€ 1.788.546,23</b>	<b>€ 1.788.546,23</b>	<b>€ -</b>	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico

Settore Attività Interfunzionali

Servizio Patrimonio

TAB. 6 - ACQUISTI GRATUITI 2020

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CONFORMITA' CATASTALE (SI/NO)	VERIFICA INTERESSE CULTURALE	SUPERFICIE mq	VALORE*	NOTE
1	via s. Martina	Strada	F. 251 Mapp. 78 sub 34-35-36-37-38-39-40; Mapp. 111 sub 18-19-20-21-23-24-25-26-27; Mapp. 727 sub 1-2; Mapp. 733 sub 5-6-7; Mapp. 735 sub 4; Mapp. 736 sub 15-16-17-18-19	SI	NON NEC.	806 circa	€ 1.612,00	Usucapione Amministrativa (procedura che consente agli enti locali di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari art. 31 c.21-22 L.448/1998) Richiesta da ditta Imobiliare Mar.Vi. snc di Vincenzi Franco e c. E' in corso la verifica dell'uso pubblico da parte del Servizio Mobilità e Traffico.
2	via Bologna n. 1401 via Bottazzi	area verde	F. 316 mapp 110/ parte	NO	NON NEC.	100 circa	€ 1.000,00	La somma per l'acquisto verrà resa disponibile da HERA spa per il collegamento fognario di Poggio Renatico e l'eliminazione del depuratore di Montalbano. L'importo complessivo comprende € 570 per l'acquisto del terreno ed € 430 per la servitù di passaggio. Il dimensionamento sarà definito con frazionamento. Non sono previsti oneri a carico del Comune. Il 01/10/2019 Hera ha comunicato che è in corso la progettazione definitiva ad esito della quale si procederà al frazionamento ed al trasferimento della proprietà a favore del Comune.
3	Via Lampone (1 e 2 tronco)	strada	F.316 mapp 38- 633- 634 - 636- 638- 639 - 643 - 27 parte - 519 parte - 672 parte	NO	NON NEC.	4872 circa	€ 9.744,00	Accettazione donazione della via Lampone (1 e 2 tronco) da parte dei proprietari frontisti. E' stata effettuata l'istruttoria e si è in attesa dell'acquisizione dell'assenso di tutti i proprietari.
4	via dell'Unione nei pressi del civico 37	area agricola	foglio 121 mappale 202/parte mapp 370 = 1467 mq. mapp 372 = 433 mq.	NO	NON NEC.	1744 circa	€ 4.970,40	La somma per l'acquisto verrà resa disponibile da HERA spa dovendo realizzare il nuovo depuratore in località Baura. Il dimensionamento sarà definito con frazionamento. Non sono previsti oneri a carico del Comune. Si è in attesa che Hera provveda al frazionamento.
5	località Focomorto	area agricola	F. 166 mapp. 487/b	NO	NON NEC.	350,00	€ 997,50	La somma per l'acquisto verrà resa disponibile da HERA spa per la realizzazione di un sollevamento fognario. Il dimensionamento sarà definito con frazionamento. Non sono previsti oneri a carico del Comune. Si è in attesa che Hera provveda al frazionamento.

**TAB. 6 - ACQUISTI GRATUITI 2020**

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CONFORMITA' CATASTALE (SI/NO)	VERIFICA INTERESSE CULTURALE	SUPERFICIE mq	VALORE*	NOTE
6	Vano via Foro Boario n. 99	Ufficio	F.161 mapp. 780 sub.11	NO	NON NEC.	36 circa	€ 41.400,00	Il Comune di Ferrara è proprietario di locali siti alla via Foro Boario 87, (distinti al Catasto Fabbricati al Fg. 161 Mapp. 780 sub. 8) concessi in uso al Circolo Culturale Amici della Musica Frescobaldi che sconfinano in un vano di proprietà della società Coop.Im. Quest'ultima ha proposto al Comune la cessione a titolo gratuito del locale di sua proprietà ed il 11/02/2019 è stata comunicata l'accettazione e richiesti i documenti propedeutici alla stipula pervenuti di recente.
7	Via del Campo - Via Silone	Infrastruttura stradello	F.193 mapp. 2481	SI	NON NEC.	2.960,00	€ 5.920,00	Usucapione Amministrativa di area attualmente di proprietà della Parrocchia di S.Luca. Sono stati acquisiti i pareri del Servizio Mobilità e traffico e l'istruttoria è in corso
8	via Venezia	strada e bordo strada	Fg 65 Particelle 1312 e 1314	SI	NON NEC.	502,00	€ 1.004,00	Usucapione Amministrativa su istanza dei proprietari pervenuta il 03/07/19
9	via Aducco	strada	Fg 163 Particelle 389-800-527-801	SI	NON NEC.	1.486,00	€ 2.972,00	Usucapione Amministrativa richiesta dai residenti di via Aducco
10	via Legnano	strada	Fg 134 Particella 1470/parte	NO	NON NEC.	600 circa	€ 1.200,00	Usucapione Amministrativa richiesta dai residenti
11	via della Lega Lombarda	strada	Fg 134 Particella 1470/parte	NO	NON NEC.	2300 circa	€ 4.600,00	Usucapione Amministrativa richiesta dai residenti
<b>TOTALE</b>							<b>€ 75.419,90</b>	

\* VALORE AI FINI DELL'AGGIORNAMENTO INVENTARIALE

TAB. 6bis - DIRITTI DI SUPERFICIE E SERVITU' ANNO 2020

N°	RICHIEDENTI	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	INTERESSE CULTURALE (SI/NO)	AUTORIZZAZIONE ALIENAZIONE MIN. BENI CULTURALI (SI/NO)	DESTINAZIONE URBANISTICA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	AGG. CATASTALE (SI/NO)	SUPERFICIE mq	VALORE	NOTE
1	Costituzione Servitù e-distribuzione	Area via Marconi - via Michellini	verde	SI/PARTE	RICHIESTA IN ATTESA DI RISCONTRO	Aree soggette a POC - NTA 105.5 aree demandate a POC ma escluse dal 1° e dal 2°POC.	F 101 mapp 27-943-40-41-1328-Strada	Non necessario	N.D.	€ 550,00	La servitù è necessaria per la regolarizzazione patrimoniale degli elettrodotti il cui spostamento (autorizzato con provvedimento PG 46323 del 11/4/18 e sua integrazione PG 84147 del 5/7/18) si è reso necessario e urgente nell'ambito dei lavori dell'Idrovia Ferrarese
2	Traslazione Servitù e-distribuzione	Corso Biagio Rossetti n. 1/A	cabina elettrica (servitù già esistente in Palazzo dei Diamanti)	In corso di verifica	RICHIESTA IN ATTESA DI RISCONTRO	Aree soggette a POC - NTA 105.5 aree demandate a POC ma escluse dal 1° e dal 2°POC.	F.381 P.LLA 768 E 769/PARTE	Effettuato	Sup. fabbricato cabina mq. 17 circa	-	Il diritto è già esistente e verrà localizzato in altro luogo limitrofo a causa dei lavori effettuati a Palazzo dei Diamanti. Non è previsto nessun introito
3	Costituzione nuova servitù e-distribuzione	Corso Biagio Rossetti n. 1	cabina elettrica (da realizzare funzionale a Palazzo dei Diamanti)	In corso di verifica	DA RICHIEDERE	Aree soggette a POC - NTA 105.5 aree demandate a POC ma escluse dal 1° e dal 2°POC.	F.381 P.LLA 769/PARTE	Da aggiornare	N.D.	€ 500,00	Nell'ambito dell'intervento di Ristrutturazione, restauro e riqualificazione del Palazzo dei Diamanti, di prossima realizzazione (2020-2021) si rende necessario realizzare una nuova cabina elettrica funzionale alle attività culturali di Palazzo dei Diamanti.
4	Costituzione Servitù e-distribuzione	via Camaleonte	cabina elettrica funzionale all'ex Teatro Verdi	SI	RICHIESTA IN ATTESA DI RISCONTRO	Aree soggette a POC - NTA 105.5 aree demandate a POC ma escluse dal 1° e dal 2°POC.	F. 388 p.la 474 sub.5	Effettuato	Sup. locale cabina 22 mq circa.	€ 550,00	La servitù si rende necessaria per l'attivazione della rete elettrica dell'ex Teatro Verdi a seguito dei lavori di ristrutturazione del complesso
5	Costituzione Servitù di elettrodotto e di passaggio	via delle Bonifiche snc	-	NO	Non necessaria	Aree soggette a POC - NTA 105.5 aree demandate a POC. Pua vigente PG: 63630 /11 art. NTA: Poc 19	foglio 63 mapp.li: 264, 374, 373	Non necessario	Superficie interessata complessiva circa 280 mq. Il cavo intrerato percorrerà i terreni per una lunghezza di circa 140 ml	€ 2.450,00	Costituzione di servitù di elettrodotto e di passaggio a favore della Società IFM per i lavori di modifica dell'attuale cavo elettrico di alimentazione della presa d'acqua industriale funzionale al Petrochimico, mediante la posa di un nuovo cavo su parte dell'area oggetto di cessione. Valore indicativo da definire con stima puntuale IFM ha trasmesso la documentazione tecnica in data 16/10/2019 e l'istruttoria è in corso.
6	Costituzione servitù e-distribuzione urbanizzazione Hi Mec Srl	Via Comacchio	Urbanizzazione in corso	NO	Non necessaria	Aree soggette a POC - NTA 105.5 aree demandate a POC ma escluse dal 1° e dal 2°POC. Inserita in un PUA previgente	Foglio 235 p.la 874/parte	Da aggiornare	N.D.	€ 500,00	Nell'ambito della Convenzione del 16/07/2019, di attuazione del Piano Particolareggiato, è prevista la cessione da parte del soggetto attuatore dell'area a favore del Comune di Ferrara. Il Soggetto attuatore dopo la cessione al Comune realizzerà le urbanizzazioni, tra cui una cabina elettrica che dovrà essere asservita a favore di e-distribuzione
7	Costituzione Servitù e-distribuzione	Viale A. d'Este 13	Area cortiliva	NO	Non necessaria	Uso: ASC attrezzature e spazi collettivi - nta art. 105-4.3	Foglio 390 p.la 844/parte	Non necessario	N.D.	€ 500,00	La costituzione della servitù in oggetto è finalizzata alla dismissione della cabina elettrica attualmente collocata nel locale pompe del Montagnone.

TAB. 6bis - DIRITTI DI SUPERFICIE E SERVITU' ANNO 2020

N°	RICHIEDENTI	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	INTERESSE CULTURALE (SI/NO)	AUTORIZZAZIONE ALIENAZIONE MIN. BENI CULTURALI (SI/NO)	DESTINAZIONE URBANISTICA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	AGG. CATASTALE (SI/NO)	SUPERFICIE mq	VALORE	NOTE
8	Costituzione Servitù e-distribuzione	Via Conca	Urbanizzazione in corso	NO	Non necessaria	Aree soggette a POC - NTA 105.5 aree demandate a POC ed inserita nel 1° POC (scheda 7ANS-03 soggetto proponente Fondazione F.Ili Navarra) e nel successivo PUA approvato	foglio 113 p.la 664/parte	Da aggiornare	14 mq circa	€ 500,00	Il Soggetto attuatore del PUA dovrà realizzare le urbanizzazioni, tra cui una cabina elettrica che dovrà essere asservita a favore di e-distribuzione
9	Adeguamento allo stato di fatto di diritti d'uso e di superficie costituiti a favore di ADO	Via Luciano Chailly	Struttura socio assistenziale	NO	Non necessaria	Area inserita nel 1°POC destinata ad aree per attrezzature e spazi collettivi	F.159 p.lle 292-551-550-544-545	Da aggiornare	N.D.	-	<p>Adeguamento allo stato di fatto dei diritti di superficie e di uso a suo tempo concessi dal Comune alla Fondazione ADO con Scrittura Privata autenticata dal Notaio Cristofori in data 29/05/2015 sulla base del quale ADO ha realizzato una struttura per dare dignità e sollievo alle persone ammalate di SLA e alle loro famiglie. La durata del diritto di superficie ed uso è prevista in 50 anni e la Fondazione corrisponde a titolo di corrispettivo € 1.073 annui.</p> <p>L'adeguamento dei diritti si rende necessario per effetto del crollo, per cause di forza maggiore, degli edifici collabenti sul cui sedime ex art. 1018 c.1 del C.C. ADO ha costruito a sue spese una piazza ad uso pubblico di ingresso alla struttura sanitaria e una porzione della struttura stessa, senza alcun onere a carico del Comune.</p>
<b>TOTALE</b>										<b>€ 5.550,00</b>	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico

Settore Attività Interfunzionali

Servizio Patrimonio

TAB. 6-ter - CONCESSIONI DI VALORIZZAZIONE PREVISTE NEL 2020

N°	DENOMINAZIONE	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE mq	CANONE	NOTE
1	"EX MONASTERO E CHIESA DI SANTA CATERINA MARTIRE" Immobile "Ex IPSIA"	VIA ROVERSELLA N. 25	F. 381 Mapp. 304 e 292 sub 1-2	Superficie richiesta 3.000 mq. circa su una superficie lorda totale di 5.611 mq circa	€ 40.000	<p>L'Impresa Sociale Smiling Service Scuola Internazionale s.r.l. ha comunicato l'interesse ad ottenere in concessione d'uso una porzione dell'immobile, pari a circa 3.000 mq oltre ad un'area scoperta di circa mq 700, esprimendo la volontà di effettuare nella stessa un intervento di restauro e risanamento conservativo volto al recupero per fini scolastici, annettendo tale porzione funzionalmente all'adiacente complesso scolastico di Palazzo Gulinelli di proprietà dell'Opera Don Cipriano Canonici Mattei, già da diversi anni sede della Scuola Internazionale Smiling.</p> <p>Sono pervenute altre manifestazioni d'interesse volte al recupero dell'immobile, oggi non possibile a causa della destinazione d'uso prevista.</p> <p>Su una parte dell'immobile sono in corso lavori strutturali post-sisma da parte del Comune.</p> <p>Da una stima di massima (per 3000 mq di fabbricato e area pertinenziale di 700 mq) è stato quantificato un valore venale nell'attuale stato d'uso pari ad € 2.400.000, un importo ipotetico per il restauro di € 4.600.000 ed un canone annuo di € 40.000.</p> <p>Tali valori sono da intendersi indicativi e andranno verificati con stima particolareggiata sulla base degli interventi di messa in sicurezza in corso che consentiranno di rendere accessibile in sicurezza l'immobile, di perimetrare quindi la porzione che sarà oggetto della concessione di valorizzazione e di quantificare in maniera più circostanziata i costi per il restauro.</p> <p>La concessione di valorizzazione sarà assegnata con procedura ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni. Sulla base del PEF potrà essere previsto un canone crescente.</p>



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico  
Settore Attività Interfunzionali  
Servizio Patrimonio

**TAB. 7 - ALIENAZIONE FABBRICATI PREVISTI NELL'ANNO 2021**

<b>N°</b>	<b>LOCALIZZAZIONE IMMOBILE</b>	<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>INTERESSE CULTURALE</b>	<b>AUTORIZZAZIONE ALIENAZ. MINISTERO BENI CULTURALI</b>	<b>SUPERFICIE mq</b>	<b>VALORE</b>	<b>NOTE</b>
						€ -	Non sono previste alienazioni di fabbricati nell'annualità 2021
					<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	€ -	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico

Settore Attività Interfunzionali

Servizio Patrimonio

TAB. 8 - ALIENAZIONE TERRENI PREVISTI NELL'ANNO 2021

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE mq	VALORE	NOTE
1	Area via Arginone	Fg,158 parte Mapp 521/parte -997-467-880-879	circa 32.010	€ 1.069.500,00	Area inserita nel 1° POC scaduto il 06/04/2019 per cui, preliminarmente alla vendita sarà necessario valorizzarla urbanisticamente.
2	Area via Marconi - via Michelini	F 101 mapp 27	16350	€ 417.500,00	Area inserita in un PUA scaduto nel 2019 per cui, preliminarmente alla vendita sarà necessario valorizzarla urbanisticamente.
3	Area incubatore sita in via Finati – via Smeraldina (P.M.I. di Ferrara)	Foglio 97 Mappali 713 e 440	22036	€ 700.000,00	Asta pubblica andata deserta nel corso del 2019. Area inserita nel 1° POC scaduto il 06/04/2019 per cui, preliminarmente alla vendita sarà necessario valorizzarla urbanisticamente.
			<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 2.187.000,00</b>	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico

Settore Attività Interfunzionali

Servizio Patrimonio

TAB. 9 - ALIENAZIONE FABBRICATI PREVISTI NELL'ANNO 2022

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE mq	VALORE	VERIFICA INTERESSE CULTURALE	AUTORIZZ. ALIENAZIONE MINISTERO BENI CULTURALI	NOTE
1	Ex convento di San Domenico in P.zza Sacratì n. 12	F. 384 Mapp. 33 sub. 1 , mapp. 30 subb. 1/2/3/4, mapp. 34 sub. 1	228	€ 212.040,00	Verifica di interesse culturale in corso. In attesa di riscontro dal MIBAC	Necessaria post V.I.C.	In attesa esito verifica culturale. L'ex convento è stato dichiarato inagibile a causa della inagibilità dell'attigua Chiesa di San Domenico
2	Ex Casa Paoli e Tacchini	Fg. 102 mapp. 229, 1329/parte	644	€ 348.750,00	SI	NON VINC.	Necessaria acquisizione di una porzione di sedime.
			<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 560.790,00</b>			



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico

Settore Attività Interfunzionali

Servizio Patrimonio

**TAB. 10 - ALIENAZIONE TERRENI PREVISTI NELL'ANNO 2022**

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE mq	VALORE	NOTE
1	Area Ex. Agea di via Foro Boario - Ex. Mercato del Bestiame via Foro Boario n° 45/57	Fg. 161 Mapp. 1683-1582	6423	€ 1.332.225,00	Area inserita in un PUA scaduto nel settembre 2018 per cui, preliminarmente alla vendita sarà necessario valorizzarla urbanisticamente.
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 1.332.225,00</b>	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico  
Settore Attività Interfunzionali  
Servizio Patrimonio

Quadro riassuntivo con previsioni di entrata derivanti dalle alienazioni		
<b>Alienazioni 2019</b>		
In cassato nel 2019 (dato aggiornato al 05/11/2019)	€ 291.598,24	
<b>Alienazioni 2020</b>		
	<b>Previsioni di entrata</b>	
TAB.2 Alienazione fabbricati previsti anno 2020	€ 5.002.775,00	<p><b>Alienazioni Anno 2020</b></p>
TAB.3 Alienazione alloggi ERP anno 2020		
TAB 4 Alienazione terreni previsti per l'anno 2020	€ 754.981,00	
TAB 5 Permute 2020	€ 0,00	
TAB 6 Acquisti -acquisizioni gratuite	€ 75.419,90	
TAB 6bis Diritti di superficie e servitù	€ 5.550,00	
Entrate da d. sup. stipulati 2015* (*valore aggiornato al 2019 soggetto a successivo aggiornamento)	€ 7.625,42	
Entrate da peep	€ 150.000,00	
<b>TOTALE (Tabb.2-3-4 e d. di sup. stipulati)</b>	<b>€ 5.765.381,42</b>	
<b>TOTALE permute</b>	<b>€ 0,00</b>	
<b>Alienazioni 2021</b>		
	<b>Previsioni di entrata</b>	
TAB 7 Alienazione fabbricati previsti nell'anno 2021	€ 0,00	<p><b>Alienazioni Anno 2021</b></p>
TAB 8 Alienazione terreni previsti nell'anno 2021	€ 2.187.000,00	
Entrate da peep	€ 150.000,00	
<b>TOTALE (Tabb. 7-8)</b>	<b>€ 2.187.000,00</b>	
<b>Alienazioni 2022</b>		
	<b>Previsioni di entrata</b>	
TAB 9 Alienazione fabbricati previsti nell'anno 2022	€ 560.790,00	<p><b>Alienazioni Anno 2022</b></p>
TAB 10 Alienazione terreni previsti nell'anno 2022	€ 1.332.225,00	
Entrate da riscatto a peep	€ 150.000,00	
<b>TOTALE (Tabb. 9-10)</b>	<b>€ 1.893.015,00</b>	
<b>Alienazioni Triennio 2020/2022</b>		
	<b>Previsioni di entrata</b>	
<b>TOTALE COMPLESSIVO (2020-2021-2022)</b>	<b>€ 9.845.396,42</b>	<p><b>Alienazioni Triennio 2020/22</b></p>
TOTALE 2020	€ 5.765.381,42	
TOTALE 2021	€ 2.187.000,00	
TOTALE 2022	€ 1.893.015,00	



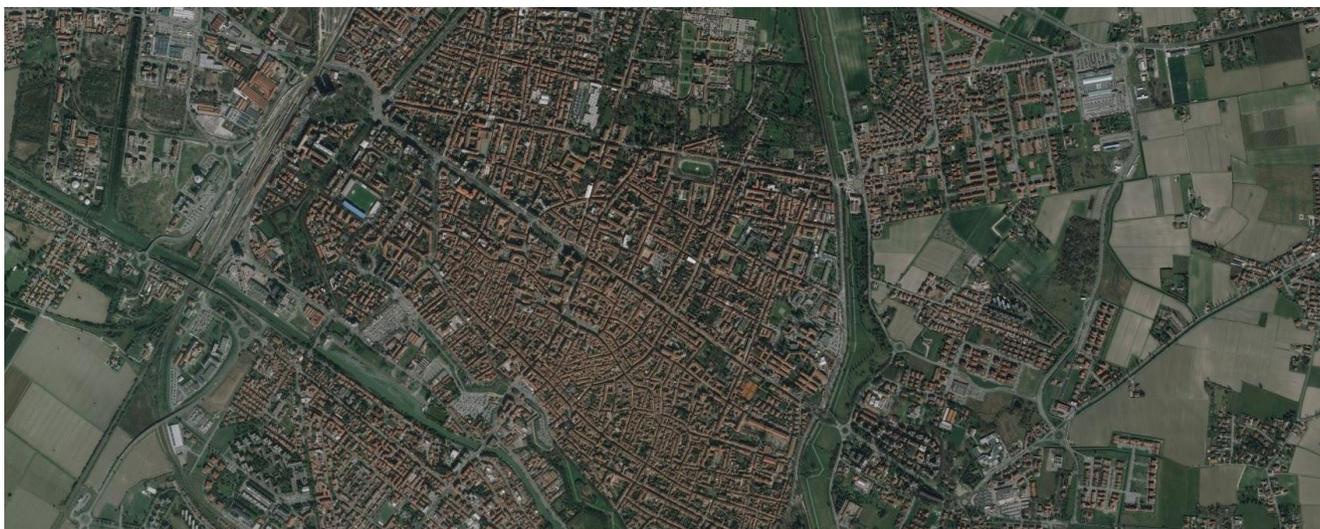
COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

**Area del Territorio e dello Sviluppo Economico  
Settore Attività Interfunzionali  
Servizio Patrimonio**

# PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI PER IL TRIENNIO 2020/2022

ART. 58 DEL D.L. 112/2008 (CONV. CON MODIFICAZIONI DALLA L. 133/2008)



© 2018 Microsoft

## NOTA ATTUATIVA

La nota attuativa è parte integrante e sostanziale del Piano di Alienazione e Valorizzazione del Comune di Ferrara per il triennio 2020/2022, con l'approvazione del quale il Consiglio Comunale:

- Approva il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2020-22 predisposto dal Servizio Patrimonio composto dagli elenchi, dalla nota attuativa e dalla nota esplicativa;
- Da 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);
- Da 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;
- Consente che l'attuazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni possa esplicare la sua efficacia nel corso del triennio 2020-2022;
- Provvede 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;
- Da atto che contro l'inserzione del bene nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni è ammesso ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio on line, fermi gli altri rimedi di legge;
- Dispone la pubblicazione del Piano anche sul sito internet del Comune unitamente ad apposite schede illustrative per ciascun immobile;
- Da 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;
- Da 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;
- Autorizza la Giunta Municipale, in caso le perizie tecniche definitive presentino importi uguali o superiori a quelli indicati nel Piano, a valutare ed approvare i singoli provvedimenti di alienazione;
- Autorizza 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;
- Autorizza 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;
- Da atto che il responsabile del procedimento per l'attuazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni è il Dirigente del Servizio Patrimonio.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

**Area del Territorio e dello Sviluppo Economico  
Settore Attività Interfunzionali  
Servizio Patrimonio**

# PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI PER IL TRIENNIO 2020/2022

ART. 58 DEL D.L. 112/2008 (CONV. CON MODIFICAZIONI DALLA L. 133/2008)



© 2018 Microsoft

## NOTA ESPLICATIVA

## Indice dei contenuti

### **1. PREMESSA**

### **2. IL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI.**

**2.1. Contenuti, finalità e quadro normativo di riferimento**

**2.2. Lo strumento della Concessione di Valorizzazione - Focus**

### **3. CENNI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE**

**3.1. Il mercato immobiliare in Italia**

**3.2. Il mercato immobiliare residenziale nella Regione Emilia Romagna - Focus**

**3.3. Il mercato immobiliare residenziale a Ferrara - Focus**

### **4. LA COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI FERRARA**

**4.1. Cenni sul patrimonio immobiliare pubblico**

**4.2. Articolazione del patrimonio immobiliare comunale**

### **5. I PRINCIPALI RISULTATI CONSEGUITI E LE ATTIVITA' MESSE IN CAMPO**

**5.1. Le alienazioni dal 2009 ad oggi**

**5.2. Le Concessioni di Valorizzazione attivate ed in corso di attivazione**

**5.3. Programmi e iniziative per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico**

### **6. IL PAV PER IL TRIENNIO 2020/2022 IN SINTESI**

### **7. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E SITOGRAFICI**

## **1. PREMESSA**

La presente nota esplicita e accompagna il Piano di Alienazione e Valorizzazione del patrimonio immobiliare (d'ora in poi anche PAV o Piano) del Comune di Ferrara per il triennio 2020/2022, dando quindi atto delle informazioni alla base dello strumento di programmazione delle attività di dismissione e gestione del patrimonio immobiliare comunale.

## **2. IL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI.**

### **Quadro normativo di riferimento**

#### **2.1. Contenuti, finalità e quadro normativo di riferimento**

Il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazione è stato introdotto dall'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i., e consiste in uno strumento di programmazione delle attività di dismissione e gestione del proprio patrimonio immobiliare disponibile.

Ai sensi del D.lgs 23 giugno 2011, n. 118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42) così come modificato dal D.lgs 126/2014, il Piano è allegato, per farne parte integrante del Documento Unico di Programmazione (DUP) ed in particolare della Sezione Operativa (SeO) dello stesso.

La finalità dello strumento è quella di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, per cui gli Enti redigono il PAV, inserendo nei relativi elenchi i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, allo scopo di sollecitare per gli stessi iniziative di riconversione e riuso che consentano il reinserimento dei cespiti nel circuito economico sociale, innescando, conseguentemente, il processo di rigenerazione urbana con ricadute positive sul territorio, oltre che sotto il profilo della riqualificazione fisica, anche e soprattutto sotto il profilo economico-sociale.

Ciò si inserisce nell'attuale impianto normativo riguardante il Patrimonio Immobiliare Pubblico, sempre più orientato alla gestione patrimoniale di tipo privatistico che in particolare nell'attuale congiuntura socio-economica impone la diminuzione delle spese di gestione, di indebitamento e del debito pubblico anche attraverso la razionalizzazione degli spazi, la messa a reddito dei beni e l'alienazione, per il rilancio dell'economia ed il recupero fisico e sociale delle città.

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.

Gli elenchi di cui sopra hanno **effetto dichiarativo della proprietà**, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli **effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile**, nonché **effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto**.

Contro l'iscrizione del bene negli elenchi e' ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

L'articolo 58 del D.L. 112/2008, estende (comma 6) anche agli Enti Territoriali la possibilità di utilizzare lo strumento della Concessione di Valorizzazione, già previsto per i beni immobili dello Stato ai sensi dell'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

Infine, l'articolo 58, al comma 9 dispone che ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui sopra, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.; in particolare, l'art.3 comma 18 del D.L.351/2001, a seguito delle modifiche apportate con il Decreto Legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni in Legge 11 novembre 2014, n. 164, art.20 comma 4 lettera a) dispone che: "Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti."

## **2.2. Lo strumento della Concessione di Valorizzazione – Focus**

Come sopra accennato, ai sensi dell'articolo 58 comma 6 del D.L. 112/2008, anche gli Enti Territoriali possono avvalersi dello strumento giuridico della Concessione di Valorizzazione, già previsto per i beni immobili dello Stato ai sensi dell'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

I beni immobili possono essere quindi concessi o locati a privati, a titolo oneroso, con la finalità di riqualificarli e riconvertirli tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso che consentano lo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

Le concessioni e le locazioni sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

Diversi sono i vantaggi per il privato concessionario, infatti, i bandi fissano i criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni e prevedono espressamente:

- il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto;
- la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio.

Nel seguito, al paragrafo 5.2, sono meglio descritte le concessioni attivate.

### 3. CENNI SULL'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

#### 3.1. Il mercato immobiliare in Italia

La Banca d'Italia nell'ultimo sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia (pubblicato il 9/8/19) evidenzia che nel secondo trimestre 2019:

- continuano a prevalere valutazioni di stabilità dei prezzi;
- aumenta la quota di operatori che hanno venduto almeno un immobile;
- il margine di sconto sui prezzi offerti si stabilizza e i tempi di vendita si riducono;
- aumenta la quota di compravendite finanziate da mutui;
- dal mercato delle locazioni provengono segnali favorevoli;
- le attese degli agenti sul proprio mercato di riferimento sono peggiorate e quelle relative al mercato nazionale, pur rimanendo positive, sono orientate a maggiore prudenza.

L'osservatorio del Mercato Immobiliare OMI dell'Agencia delle Entrate nelle ultime statistiche pubblicate relative al II Semestre 2019 rileva che:

- **La tendenza espansiva dei volumi di compravendite nel settore residenziale**, in atto dal 2014, **si conferma anche nel secondo trimestre del 2019**, con un tasso tendenziale di **+3,9%**, inferiore a quello registrato nel trimestre precedente (+8,8%); anche il dato destagionalizzato del Numero delle Transazioni Normalizzate (nel seguito NTN) risulta in crescita, confermandosi il più alto dell'intera serie storica (2011-2019) rappresentata nel grafico di Figura 4.
- Disaggregando per aree territoriali, il Centro e le Isole sono quelle con il più alto tasso di crescita delle compravendite, (uniche due con tassi superiori al 4%, rispettivamente +4,4% e +4,5%).
- In tutte le aree, coerentemente con quanto accade a livello nazionale, c'è un rallentamento della crescita e i tassi, seppur positivi, sono assai inferiori rispetto a quelli del trimestre precedente. I comuni non capoluogo presentano un tasso di crescita doppio rispetto ai comuni capoluogo (rispettivamente +4,7% e +2,3%); gli unici tassi negativi sono quelli dei comuni capoluogo del Centro (-0,2%) e del Sud (-0,7%).

Figura 4: Serie storica trimestrale NTN dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

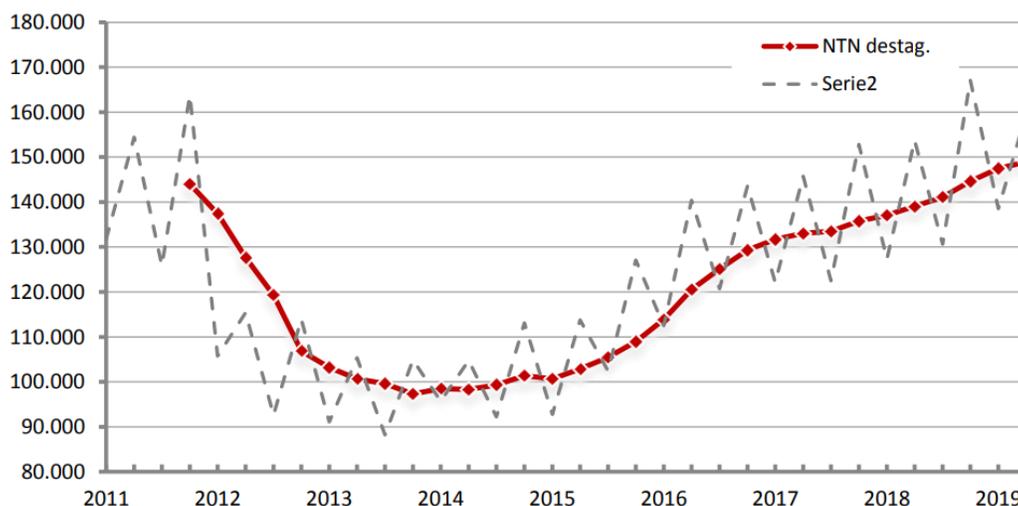


Tabella 1: NTN e variazione % tendenziale annua abitazioni, per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	Var % NTN I 19/I 18	Var % NTN II 19/II 18
Capoluoghi	17.050	13.551	18.200	15.420	17.671	9,4%	3,6%
Non capoluoghi	36.440	30.071	39.466	32.095	37.863	9,7%	3,9%
<b>Nord -Ovest</b>	<b>53.490</b>	<b>43.623</b>	<b>57.667</b>	<b>47.515</b>	<b>55.534</b>	<b>9,6%</b>	<b>3,8%</b>
Capoluoghi	9.823	8.277	10.540	8.682	10.137	13,1%	3,2%
Non capoluoghi	20.732	18.287	23.144	18.148	21.603	11,2%	4,2%
<b>Nord -Est</b>	<b>30.555</b>	<b>26.564</b>	<b>33.685</b>	<b>26.830</b>	<b>31.741</b>	<b>11,8%</b>	<b>3,9%</b>
Capoluoghi	14.867	12.582	15.888	13.454	15.196	10,0%	2,2%
Non capoluoghi	16.552	14.566	18.586	15.372	17.591	11,3%	6,3%
<b>Centro</b>	<b>31.419</b>	<b>27.148</b>	<b>34.473</b>	<b>28.826</b>	<b>32.788</b>	<b>10,7%</b>	<b>4,4%</b>
Capoluoghi	6.913	5.545	7.035	6.242	6.899	5,4%	-0,2%
Non capoluoghi	18.460	16.088	20.050	16.996	19.229	4,6%	4,2%
<b>Sud</b>	<b>25.373</b>	<b>21.634</b>	<b>27.086</b>	<b>23.238</b>	<b>26.128</b>	<b>4,8%</b>	<b>3,0%</b>
Capoluoghi	4.634	3.873	4.622	4.164	4.602	-0,4%	-0,7%
Non capoluoghi	8.222	7.767	9.536	7.952	8.827	5,3%	7,4%
<b>Isole</b>	<b>12.855</b>	<b>11.640</b>	<b>14.158</b>	<b>12.116</b>	<b>13.429</b>	<b>3,3%</b>	<b>4,5%</b>
Capoluoghi	53.288	43.829	56.285	47.963	54.506	8,7%	2,3%
Non capoluoghi	100.406	86.780	110.783	90.562	105.113	8,9%	4,7%
<b>Italia</b>	<b>153.693</b>	<b>130.609</b>	<b>167.068</b>	<b>138.525</b>	<b>159.619</b>	<b>8,8%</b>	<b>3,9%</b>

Residenziale  
Statistiche - II trimestre 2019



- È ancora in crescita anche il mercato del settore terziario-commerciale, con un tasso tendenziale nel II trimestre del 2019 pari a +5,3% sostanzialmente in linea con le ultime due rilevazioni.
- Il settore produttivo (PRO), invece, costituito prevalentemente da capannoni e industrie, nel II trimestre del 2019 esprime una leggera flessione rispetto ai volumi scambiati nel II trimestre del 2018 (-1,4%).

### 3.2. Il mercato immobiliare residenziale nella Regione Emilia Romagna - Focus

I dati rilevati dall'Ufficio statistiche e studi della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenda delle Entrate confermano che al numero totale delle transazioni registrato su scala regionale nel 2018 (51.923 NTN, in incremento dell'11,3% rispetto il precedente anno 2017) concorre in modo significativo la provincia di Bologna (26,2% del totale regionale), mentre gli apporti più contenuti sono forniti dalle province di Piacenza (6,3%) e Rimini (6,1%). In tale quadro, la provincia di Ferrara si colloca al sesto posto con una percentuale del 8%.

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Bologna	13.596	12,2%	26,2%	2.39%	0,25
Ferrara	4.154	12,6%	8,0%	1,85%	0,21
Forlì - Cesena	3.968	16,0%	7,6%	1,89%	0,26
Modena	8.136	16,3%	15,7%	2,13%	0,29
Parma	5.460	6,9%	10,5%	2,05%	0,13
Piacenza	3.275	3,9%	6,3%	1,78%	0,06
Ravenna	4.496	2,7%	8,7%	1,93%	0,05
Reggio Emilia	5.650	16,6%	10,9%	2,06%	0,29
Rimini	3.189	8,1%	6,1%	1,67%	0,12
<b>Emilia Romagna</b>	<b>51.923</b>	<b>11,3%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,05%</b>	<b>0,20</b>

Statistiche regionali  
EMILIA ROMAGNA



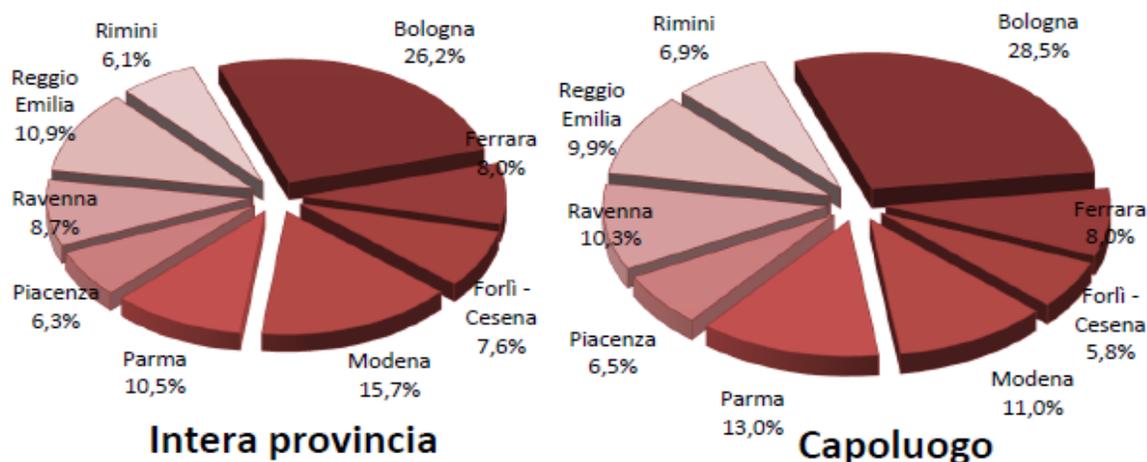
Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Bologna	5.901	10,5%	28,5%	2,62%	0,24
Ferrara	1.665	11,9%	8,0%	2,15%	0,23
Forlì - Cesena	1.206	19,0%	5,8%	2,01%	0,32
Modena	2.287	16,1%	11,0%	2,39%	0,33
Parma	2.694	4,1%	13,0%	2,53%	0,09
Piacenza	1.354	1,2%	6,5%	2,36%	0,02
Ravenna	2.125	1,8%	10,3%	2,09%	0,04
Reggio Emilia	2.046	10,8%	9,9%	2,43%	0,23
Rimini	1.429	14,6%	6,9%	1,78%	0,22
<b>Emilia Romagna</b>	<b>20.707</b>	<b>9,4%</b>	<b>100,0%</b>	<b>2,33%</b>	<b>0,20</b>

Statistiche regionali  
EMILIA ROMAGNA



Figura 1: Distribuzione NTN 2018 per intera provincia e capoluogo



Statistiche regionali  
EMILIA ROMAGNA



Sul piano delle quotazioni invece, i dati del mercato delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per l'anno 2018 evidenziano, su scala regionale, un decremento delle quotazioni immobiliari medie, che risulta di entità simile sia nel caso del riferimento città capoluogo (-0,63%) che il per resto delle province (-0,66%).

L'esame puntuale per capoluogo di provincia mostra un generalizzato diminuzione delle quotazione (solo Bologna e Reggio Emilia mantengono invariati i valori rispetto a quelli registrati nel 2017), con picchi di decremento per la città di Modena (-2,42%) e in successione quelli più contenuti di Rimini (-1,68%) e Parma (-1,01%); Anche le quotazioni del "resto provincia" registrano analoga tendenza alla diminuzione delle quotazioni, con la provincia di Ferrara che si attesta alla percentuale di ribasso più elevata (- 1,58%).

## Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
Bologna	2.796	0,06%	1.560	-0,41%
Ferrara	1.215	-0,86%	1.035	-1,58%
Forlì - Cesena	1.582	-0,98%	1.606	-0,85%
Modena	1.596	-2,42%	1.077	-0,28%
Parma	1.635	-1,01%	924	-2,62%
Piacenza	1.516	-0,38%	1.028	-0,12%
Ravenna	1.660	-0,15%	1.436	-0,06%
Reggio Emilia	1.312	0,00%	945	-0,02%
Rimini	2.308	-1,68%	2.297	-0,89%
<b>Emilia Romagna</b>	<b>1.911</b>	<b>-0,63%</b>	<b>1.299</b>	<b>-0,66%</b>

### 3.3. Il mercato immobiliare residenziale a Ferrara - Focus

Secondo il rapporto trimestrale regionale dell'OMI, il numero di transazioni normalizzate (NTN) della provincia (Tabella 18) per l'anno 2018 dell'Agenzia delle Entrate ha fatto registrare un incremento percentuale pari al +12,6% rispetto alle transazioni del 2017. Dall'analisi delle singole macroaree si nota che i dati, se pur tutti positivi, mostrano un andamento non omogeneo tra loro, con variazioni comprese tra un minimo del +4,1% della macroarea "Comacchio" ad un massimo del +40,9% registrata nella macroarea "Unione dei Comuni Terre e Fiumi".

Per quanto concerne l'aspetto economico, le quotazioni non seguono il trend positivo dell'aumento del volume di scambi, al contrario registrano un **calo generalizzato per tutta la provincia**. La diminuzione percentuale delle quotazioni, infatti registra un ribasso sul dato provinciale del -1,31%; con valori compresi in una forbice che va dallo 0,0% della macroarea "Porzione Centrale" al -2,81% della macroarea "Comacchio".

In valore assoluto, le quotazioni medie più elevate rimangono quelle di "Comacchio" con €/mq. 1.496, di "Ferrara" e "Alto Ferrarese" con rispettivamente **€/mq. 1.215** ed €/mq. 963, per contro le quotazioni più basse si registrano nella macroarea "Unione dei Comuni Terre e Fiumi" con €/mq. 716.

## La provincia – Ferrara

Figura 16: Macroaree provinciali di Ferrara

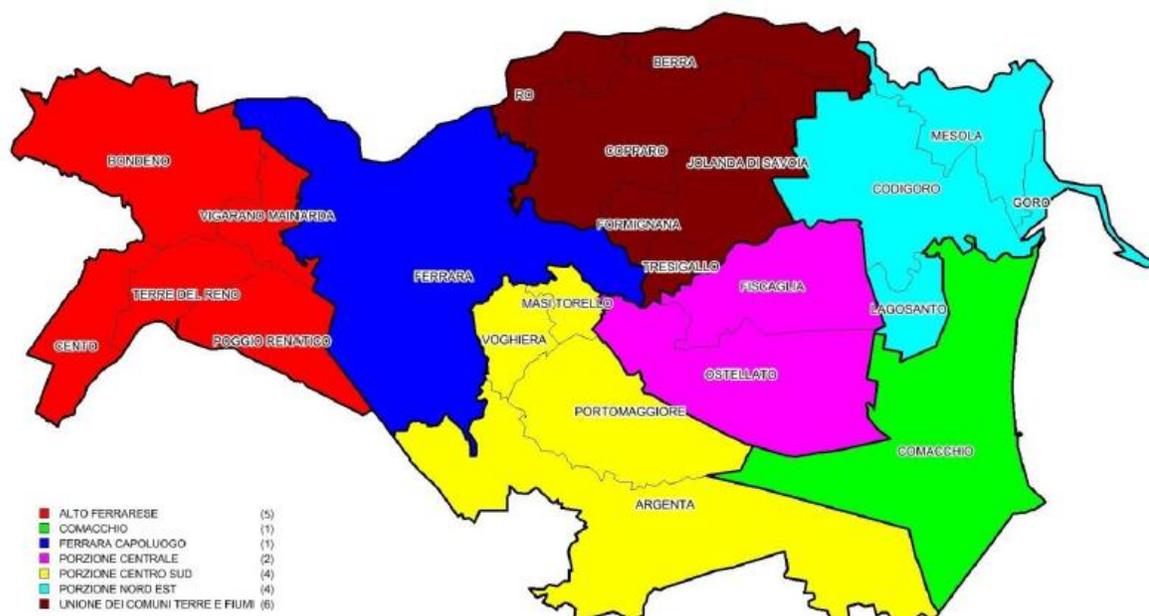


Tabella 18: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	Quota NTN per provincia	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
ALTO FERRARESE	720	8,3%	17,3%	1,82%	0,14
COMACCHIO	774	4,1%	18,6%	1,83%	0,07
PORZIONE CENTRALE	117	16,6%	2,8%	1,33%	0,19
PORZIONE CENTRO SUD	354	20,5%	8,5%	1,68%	0,28
PORZIONE NORD EST	214	20,3%	5,1%	1,37%	0,23
UNIONE DEI COMUNI TERRE E FIUMI	309	40,9%	7,4%	1,53%	0,45
FERRARA CAPOLUOGO	1.665	11,9%	40,1%	2,15%	0,23
Provincia di FERRARA	4.154	12,6%	100,0%	1,85%	0,21

Il numero di transazioni registrate nel Capoluogo nel 2018 è pari a 1665 NTN, con una variazione percentuale del + 12,6% rispetto all'anno precedente. Il volume maggiore di scambi si riscontra nel centro storico (NTN= 281), e nelle zone semicentrali C4 (NTN=80) C3 (NTN= 281) e C2 (NTN=153), zone maggiormente apprezzate dal mercato locale.

In termini di apprezzamento, è sempre la zona del centro storico a registrare la quotazione più elevata (€/mq 1928), seguita dalle zone semicentrali (Sud ed Est), e dalla prima cintura urbana Est (zona particolarmente apprezzata). Resta stabile invece la quotazione della zona B5 (quartiere Giardino e Arianuova).

L'andamento delle quotazioni medie è rimasto invariato rispetto a quello dell'anno precedente, con una piccola eccezione di alcune frazioni che registrano decrementi che arrivano al - 3,3%.

## Il comune – Ferrara

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Comune di Ferrara

Zona OMI	Denominazione	NTN 2018	NTN Variazione % 2017/18	IMI 2018	Quotazione media €/m <sup>2</sup> 2018	Quotazione media Variazione % 2017/18
B4	CITTA' ENTRO LE MURA	397	-1,0%	2,28%	1.928	-0,9%
B5	QUARTIERI GIARDINO E ARIANUOVA	68	105,6%	2,48%	1.250	0,0%
C2	FASCIA EST OLTRE LE MURA DA VIA PANNONIUS A VIA SAN MAURELIO	153	-10,6%	2,10%	1.592	-1,5%
C3	FASCIA SUD OLTRE LE MURA DA VIA PONTE DI CALDIROLO A VIA GIUSEPPE SARAGAT	281	7,7%	2,11%	1.375	0,0%
C4	ZONA STAZIONE FERROVIARIA - DA CORSO ISONZO A VIA GRAMICIA	80	47,4%	2,45%	1.033	0,0%
D10	MIZZANA, ARGINONE	47	15,1%	2,44%	1.208	0,0%
D11	PRIMA CINTURA SUD OVEST DAL PO DI PRIMARO A VIA ALDO FERRARESI	40	21,1%	2,18%	1.217	0,0%
D12	BARCO, PONTELAGOSCURO, VIA VALLELUNGA	103	1,3%	1,64%	1.004	-0,4%
D13	PRIMA CINTURA URBANA EST DA VIA DEI CALZOLAI AL PO DI PRIMARO	79	10,2%	2,46%	1.622	-1,3%
D9	POLO CHIMICO E PICCOLA MEDIA INDUSTRIA	5	-58,3%	2,25%	988	0,0%
E10	FRANCOLINO	29	87,1%	2,95%	1.150	0,0%
E11	CASAGLIA	13	150,0%	4,17%	917	0,0%
E12	QUARTESANA	5	50,2%	1,35%	1.150	0,0%
E14	BOARA	9	-45,5%	1,93%	1.300	-1,0%
E15	GAIBANELLA, SANT'EGIDIO, GAIBANA	15	-9,4%	1,89%	1.044	0,0%
E16	BAURA	12	0,0%	3,31%	1.150	0,0%
E18	SAN MARTINO	61	91,7%	4,50%	1.304	-3,2%
E19	SAN BARTOLOMEO IN BOSCO	11	-16,5%	1,21%	1.044	0,0%
E20	MONTALBANO	10	42,0%	2,75%	1.044	0,0%
E21	TORRE FOSSA, FOSSANOVA SAN MARCO, FOSSANOVA SAN BIAGIO	15	25,0%	2,19%	1.269	-3,3%
E22	CORLO, MALBORGHETTO DI CORREGGIO, CORREGGIO	8	6,7%	2,34%	913	-0,5%
E23	CONA, COCOMARO DI CONA, COCOMARO DI FOCOMORTO	17	23,0%	1,56%	1.419	-2,6%
E4	FONDO RENO, BORGO SCOLINE	3	-61,5%	1,16%	1.044	0,0%
E5	FOSSA D'ALBERO, SABBIONI, PESCARA	4	112,5%	1,63%	917	0,0%
E6	FOCOMORTO	3	200,0%	1,51%	1.422	-2,4%
E7	POROTTO, CASSANA	35	29,0%	1,49%	1.294	-1,4%
E9	DENORE, VILLANOVA DI DENORE	5	16,8%	1,18%	917	0,0%
R1	ZONA AGRICOLA E FRAZIONI MINORI	131	40,5%	1,71%	867	0,0%
nd	nd	27	141,6%	3,22%	0	nd
	<b>FERRARA</b>	<b>1.665</b>	<b>12,6%</b>	<b>2,15%</b>	<b>1.395</b>	<b>-0,7%</b>

Il mercato degli affitti della Città di Ferrara ha subito consistenti variazioni a seguito della cospicua crescita delle immatricolazioni all'Università e del conseguente aumento della domanda.

## **4. LA COMPOSIZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI FERRARA**

### **4.1. Cenni sul patrimonio immobiliare pubblico**

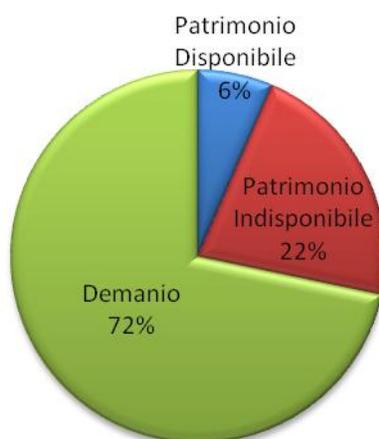
I beni immobili pubblici, secondo le previsioni degli articoli 822 e seguenti del Codice Civile, sono classificati in:

- **beni demaniali** (artt. 822 e 824 del C.C.) che comprendono strade, piazze, cimiteri, mercati, chiese, immobili d'interesse storico ed archeologico, parchi, aree e giardini pubblici, fontane, canali, acquedotti, mura e porte della città, diritti di uso pubblico, musei, pinacoteche;
- **beni patrimoniali indisponibili**, ovvero, gli immobili di uso pubblico per destinazione, quindi, edifici destinati a sedi di uffici pubblici, beni genericamente destinati al pubblico servizio, teatri, edifici scolastici ( gli edifici concessi all'Università in uso inteso come diritto reale costituiscono invece patrimonio disponibile), alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- **beni patrimoniali disponibili** che sono invece gli immobili non più strumentali; nel merito si specifica che, come sopra accennato, ai sensi dell'art. 58 c.2 del D.L. 112/2008, l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come Patrimonio Disponibile salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale (infatti per gli immobili soggetti a tale vincolo la sdemanializzazione avviene con l'autorizzazione all'alienazione);

## 4.2. Articolazione del patrimonio immobiliare comunale

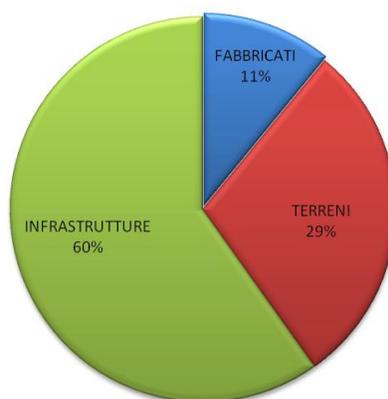
Il patrimonio immobiliare per classificazione patrimoniale

Classificazione	Superfici (mq)	%
Patrimonio Disponibile	1.065.111,95	6,52%
Patrimonio Indisponibile	3.557.764,43	21,77%
Demanio	11.719.872,68	71,71%
<b>Totale</b>	<b>16.342.749,06</b>	<b>100%</b>



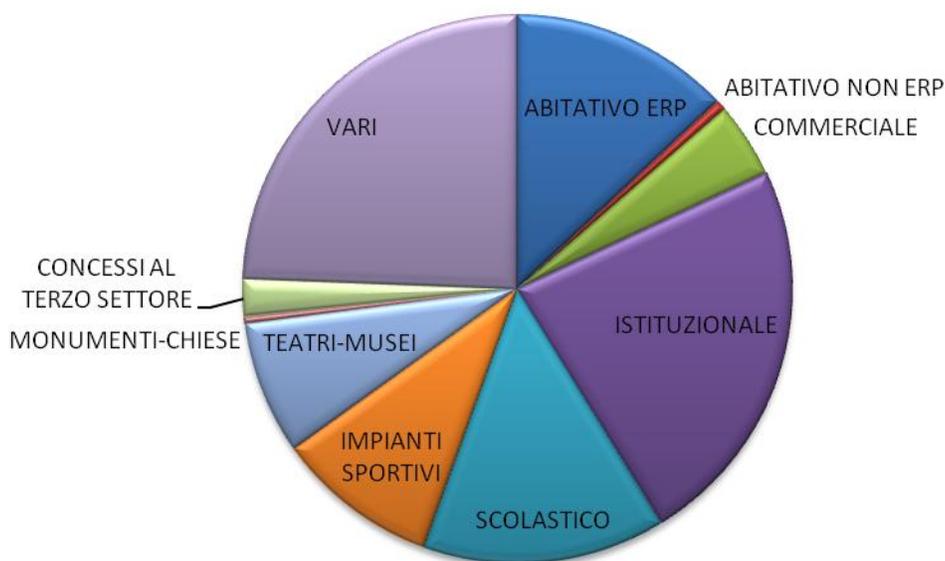
Il patrimonio immobiliare per tipologia

Tipologia	Superfici (mq)	%
Fabbricati	1.787.216,42	55,24%
Terreni	4.786.969,60	16,03%
Infrastrutture	9.800.733,04	28,73%
<b>Totale</b>	<b>16.374.919,06</b>	<b>100,00%</b>



### I fabbricati per destinazione

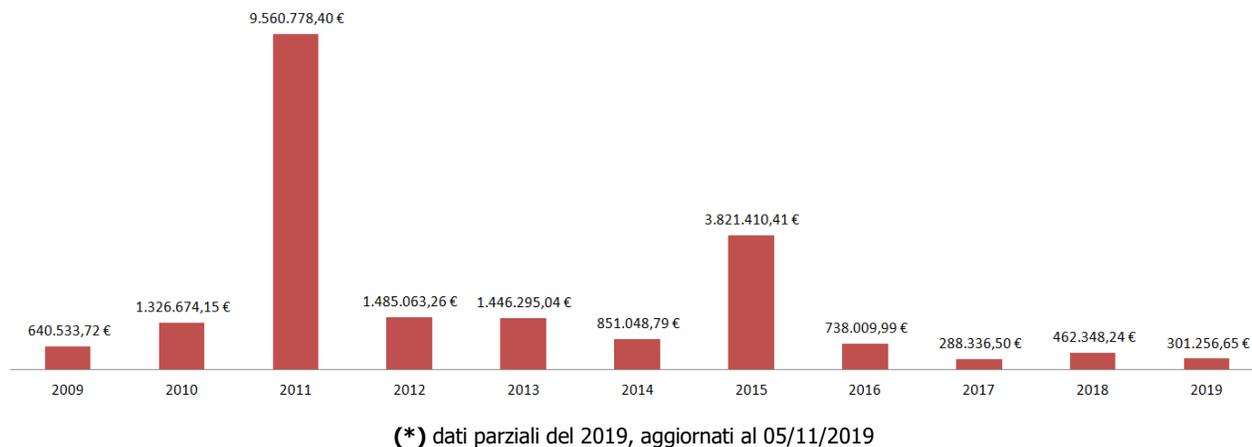
Tipologia	Superfici (mq)	%
ABITATIVO ERP	217.228,55	13,01%
ABITATIVO NON ERP	10.454,07	0,63%
COMMERCIALE	73.822,34	4,42%
ISTITUZIONALE	386.490,30	23,15%
SCOLASTICO	239.538,14	14,35%
IMPIANTI SPORTIVI	160.273,60	9,60%
TEATRI-MUSEI	131.432,97	7,87%
MONUMENTI-CHIESE	6.585,53	0,39%
CONCESSO AL TERZO SETTORE	36.628,99	2,19%
VARI	407.328,93	24,39%
<b>Totale</b>	<b>1.669.783,42</b>	<b>100%</b>



## 5. I RISULTATI CONSEGUITI E LE ATTIVITA' MESSE IN CAMPO

### 5.1. Le alienazioni dal 2009 ad oggi

Dal 2009 sono stati incassati circa € 20,9 milioni (più precisamente € 20.921.755,15), come meglio esplicitato nel grafico seguente:



### 5.2. Le Concessioni di Valorizzazione attivate ed in corso di attivazione

Il Comune si è attivato per la concessione di valorizzazione di diversi immobili, ed in particolare nel corso del 2016 è stato avviato il procedimento per l'Immobile denominato Ex Bazzi e Coloniali, il cui Contratto di Concessione è stato sottoscritto in data 26/09/2017 (Atto 4733 – PG. n. 59027), mentre nel corso del 2019 è stato pubblicato il Bando per Manifestazione d'interesse relativo all'immobile sito nel Giardino delle Duchesse e rientrante nella cosiddetta "Donazione Oliva".

#### **EX BAZZI E COLONIALI Aggiudicato**

Oggetto della Concessione è parte del corpo di fabbrica del complesso di Palazzo Municipale, specificatamente quello posto tra Piazza Municipale (di cui costituisce il lato nord) ed il Giardino delle Duchesse (definendone il lato sud), dove agli inizi degli anni Duemila l'Amministrazione Comunale ha acquistato dai Bazzi gli ambienti che per circa due secoli sono stati di loro proprietà.



Al piano terra i locali erano occupati dalla storica drogheria il cui nome "Bazzi Coloniali" è ancora visibile nelle mezzelune superiori alle quattro porte che costituivano le vetrine e gli accessi al negozio.



A seguito della conclusione di parte del restauro da parte del Comune, in data 27/02/2018 i locali sono stati consegnati all'aggiudicatario, che ha di recente (31/08/2019) concluso i lavori a suo carico, recuperando anche gli arredi storici e restaurando gli affreschi ancora *in situ*. A breve è prevista l'apertura della nuova attività commerciale.

## **EX DONAZIONE OLIVA - Bando per manifestazione d'interesse**

In data 28/03/19 è stato pubblicato il Bando per Manifestazione d'interesse relativo all'attivazione della concessione di parte del corpo di fabbrica di Palazzo Municipale, sito in in Largo Castello n. 2-2A, e più precisamente i locali, posti a piano terra e primo, rientranti nella cosiddetta "Donazione Oliva" ed ubicati all'interno del Giardino delle Duchesse, oltre ad un'area scoperta posta tra l'immobile oggetto del Bando e l'attuale Hotel Annunziata. Il Bando aveva la finalità di intercettare eventuali proposte d'interesse per poi valutarne l'aspetto edilizio ed urbanistico, sviluppato secondo la *Relazione tecnica sullo stato dei luoghi ed indicazioni di massima sulla trasformazione del manufatto*, redatta dal Servizio Beni Monumentali.

Purtroppo alla scadenza del Bando, non è pervenuta nessuna Manifestazione d'interesse probabilmente a causa delle destinazioni d'uso attuali previste dal Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna, che non comprendono l'attività commerciale.

Si è, pertanto, inviata nota alla Direzione Regionale per richiedere di variarne le destinazioni d'uso alla luce della funzione commerciale che l'immobile in oggetto aveva fino al 2012 ed in analogia con le attività che occupano quasi per intero il piano terra di Palazzo Municipale. Con l'ampliamento degli usi sarà possibile ripetere la Manifestazione d'interesse per iniziare un progressivo recupero del Giardino delle Duchesse.

### **5.3. Programmi e iniziative per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico**

Il Comune si è nel tempo attivato per la promozione attiva delle operazioni di valorizzazione immobiliari, sia autonomamente che attraverso la partecipazione a varie iniziative di cui si riporta di seguito una breve sintesi.

#### **VETRINA IMMOBILI PA**

Nel corso del 2016, 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.investinitalyrealestate.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. Il Comune ha quindi colto la possibilità di pubblicare cespiti comunali, in previsione della presentazione della vetrina all'Expo Real Trade Fair di Monaco di Baviera del 4 ottobre 2016, per cui sono state trasmesse le schede relative a diversi immobili (Ex Monastero e Chiesa di Santa Caterina Martire, Complesso ex AMGA di via Bologna, Area di Via Finati in zona PMI di Cassana, Area ex Agea di Via Foro Boario, Ex Scuola Calcagnini di via Celio Calcagnini).

A seguito di tali pubblicazioni, nel corso del 2018 e del 2019 sono pervenute tramite il portale diverse richieste di informazioni anche dall'estero.

### **MAPPA DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI**

Oltre a ciò, il Servizio pubblica nell'apposita Sezione del Sito web Istituzionale ( <http://servizi.comune.fe.it/index.php?id=4975> ) relativa alle vendite, sia la 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 di google) 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.

Nel 2019 la mappa vendite è stata migliorata e trasformata nella mappa delle valorizzazioni immobiliari, implementata quindi dei dati degli immobili attualmente non utilizzati (tali informazioni, fino ad allora erano pubblicati in forma di elenco), nella prospettiva di migliorare l'accessibilità e sollecitare il contesto socio-economico ad investire negli immobili pubblici.

### **PROPOSTA IMMOBILI 2015 E PROPOSTA IMMOBILI 2016**

Nel primo Proposta immobili 2015, gli Enti territoriali e gli altri soggetti pubblici sono stati invitati a segnalare immobili di proprietà da inserire in operazioni di valorizzazione e dismissione; in particolare sono stati candidati l'ex Amga, l'ex IPSIA, l'ex Macello ed l'ex Calcagnini. Questi ultimi due hanno poi avuto due autonome procedure di valorizzazione, rispettivamente, con la Regione per la realizzazione di un "Data Center" e con locazione all'Opera Archidiocesana della Preservazione della Fede e della Religione, per la realizzazione di una scuola professionale (in attesa dell'esecuzione di lavori di ripristino post sisma su stabile di proprietà), recuperando l'edificio alla sua originaria funzione.

Nel secondo Proposta Immobili 2016 si potevano candidare asset di caratteristiche diverse, per cui, sono stati candidate l'area di via Finati e l'Area ex AGEA di via Foro Boario.

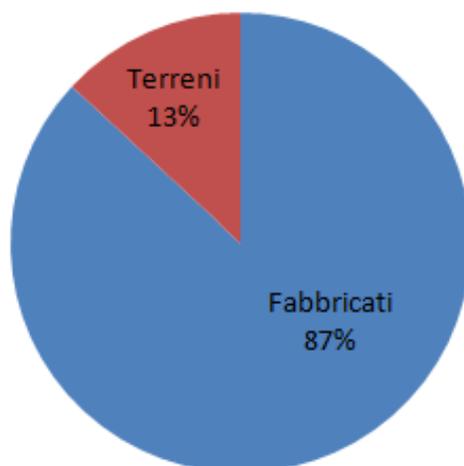
## PORTALE ENTER

Nel 2017, gli immobili ancora di interesse per la valorizzazione dei progetti Proposta Immobili 2015 e 2016, sono confluiti in una nuova piattaforma e da gennaio 2018 sono stati inseriti diversi immobili nel Portale ENTER, la piattaforma informatica che l'Agenzia del Demanio dal 2017 mette a disposizione delle PA per raccogliere e mettere in rete i dati sugli immobili pubblici, per inserirli in progetti di recupero e valorizzazione. E' un database integrato che serve a verificare le potenzialità di recupero e di interesse a livello di mercato di beni non utilizzati o non più strategici.

## 6. IL PAV PER IL TRIENNIO 2020/2022 IN SINTESI

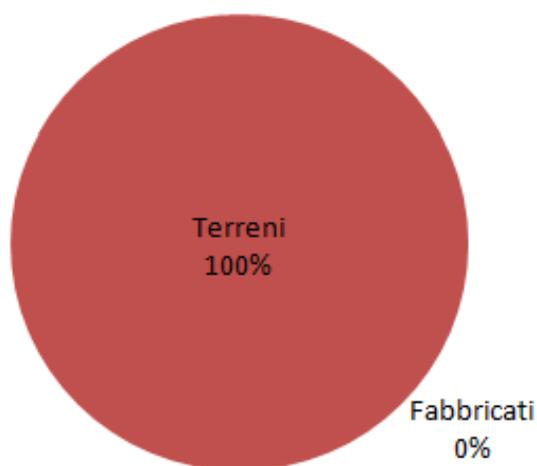
Si riporta di seguito il quadro di sintesi delle previsioni del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni immobiliari per il triennio 2020/2022.

Alienazioni 2020	
TAB.2 Alienazione fabbricati previsti anno 2020	€ 5.002.775,00
TAB.3 Alienazione alloggi ERP anno 2020	
TAB 4 Alienazione terreni previsti per l'anno 2020	€ 754.981,00
TAB 5 Permute 2020	€ 0,00
TAB 6 Acquisti -acquisizioni gratuite	€ 75.419,90
TAB 6bis Diritti di superficie e servitù	€ 5.550,00
Entrate da d. sup. stipulati 2015* (*valore aggiornato al 2019 soggetto a successivo aggiornamento)	€ 7.625,42
Entrate da peep	€ 150.000,00
<b>TOTALE (Tabb.2-3-4 e d. di sup. stipulati)</b>	<b>€ 5.765.381,42</b>



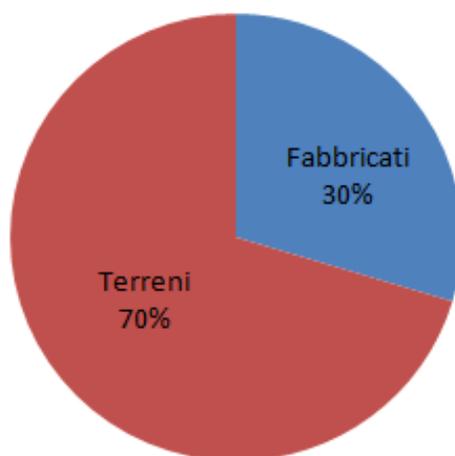
### Alienazioni 2021

TAB 7 - Alienazione fabbricati previsti nell'anno 2021	€ 0,00
TAB 8 - Alienazione terreni previsti nell'anno 2021	€ 2.187.000,00
Entrate da peep	€ 150.000,00
<b>TOTALE (Tabb. 7-8)</b>	<b>€ 2.187.000,00</b>



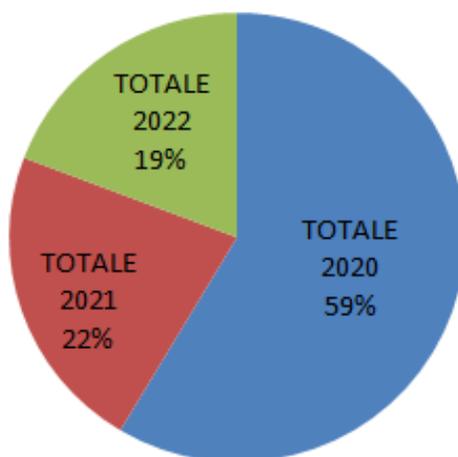
### Alienazioni 2022

TAB 9 - Alienazione fabbricati previsti nell'anno 2022	€ 560.790,00
TAB 10 - Alienazione terreni previsti nell'anno 2022	€ 1.332.225,00
Entrate da peep	€ 150.000,00
<b>TOTALE (Tab. 9-10)</b>	<b>€ 1.893.015,00</b>



La tabella ed il grafico di seguito, sulla base dei dati sopra riportati, mettono a fuoco la proiezione delle alienazioni previste nel triennio.

Alienazioni triennio 2020/2022	
TOTALE 2020	€ 5.765.381,42
TOTALE 2021	€ 2.187.000,00
TOTALE 2022	€ 1.893.015,00
<b>TOTALE COMPLESSIVO (2020-2021-2022)</b>	<b>€ 9.845.396,42</b>



## 7. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E SITOGRAFICI

Antonio Rossi, *Manuale di contabilità e finanza degli enti locali - XX Edizione*, Edizioni Giuridiche Simone, Casoria 2015

Banca d'Italia, *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2019 - Statistiche* -Data pubblicazione: 9 agosto 2019 - <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/>

Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare “RESIDENZIALE Statistiche II trimestre 2019” , data di pubblicazione: 13 settembre 2019, periodo di riferimento: secondo trimestre 2019.  
<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/statistiche-trimestrali>

Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare “NON RESIDENZIALE Statistiche II trimestre 2019” , data di pubblicazione: 13 settembre 2019, periodo di riferimento: secondo trimestre 2019.  
<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/statistiche-trimestrali>

Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare “Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale EMILIA ROMAGNA”, data di pubblicazione: 4 giugno 2019, periodo di riferimento: anno 2018.  
<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/statistiche-regionali>