



COMUNE DI FERRARA

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 15 DICEMBRE 2014

Convocato il Consiglio Comunale, a termini di legge, in seduta di **I** invito, con avviso in data **10/12/2014**, n° **114374**, si sono oggi riuniti nella sala delle adunanze alle **ore 15,30** con la Presidenza del Signor CALO' Dr. Girolamo –Presidente del Consiglio Comunale - i Signori Consiglieri appresso indicati, assistiti dalla Signora CAVALLARI Dr.ssa Ornella – Segretario Generale del Comune di Ferrara (Classe 1/A).

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

1. CALO' GIROLAMO – PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE

2. ANSELMI Vittorio
3. BALBONI Federico
4. BARALDI Iliara
5. BAZZOCCHI Alessandro
6. BERTOLASI Davide
7. CAVICCHI Giovanni
8. CORAZZARI Cristina
9. CRISTOFORI Tommaso
10. FACCHINI Fausto
11. FEDELI Silvia

12. FINCO Renato
13. FIORENTINI Leonardo
14. FORNASINI Matteo
15. GUZZINATI Vito
16. MANTOVANI Silvia
17. MARESCA Dario
18. MARESCOTTI Deanna
19. MORGHEN Iliara
20. PERUFFO Paola
21. RENDINE Francesco

22. SORIANI Elisabetta
23. SPATH Paolo
24. TALMELLI Alessandro
25. TOSI Ruggero
26. TURRI Pietro
27. VIGNOLO Mauro
28. VITALI Alessandro
29. VITELLETTI Bianca Maria
30. VITELLIO Luigi
31. ZARDI Giampaolo

ASSESSORI:

1. FELLETTI Annalisa
2. FERRI Caterina
3. FUSARI Roberta
4. MAISTO Massimo
5. MERLI Simone

6. MODONESI Aldo
7. SAPIGNI Chiara
8. SERRA Roberto
9. VACCARI Luca

SCRUTATORI NOMINATI: GUZZINATI – PERUFFO - TOSI

Visto della Ragioneria
Ufficio Investimenti

(O M I S S I S)

Inviata copia:

Approvazione del piano delle alienazioni e del piano delle valorizzazioni per il triennio 2015/2017 ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della legge n. 133/2008 di conversione del D.L. n. 112/2008, successivamente integrato dall'art. 33, comma 6, del D.L. n. 98/2011, convertito nella legge n. 111/2011 a sua volta modificato dall'art. 27 della legge 214/2011.

- Servizio Patrimonio
- Ragioneria/Investimenti
- Ragioneria/Entrate

Il Presidente dà la parola all'Ass. Serra il quale illustra la pratica in oggetto, dando contemporaneamente lettura di un emendamento a nome della Giunta.

Dichiarata aperta la discussione, si hanno gli interventi dei Cons.ri Balboni, Zardi, Vitellio, Rendine, Spath nonché la replica degli Assessori Serra e Merli. Per dichiarazione di voto sull'emendamento si hanno gli interventi dei Cons.ri Vitellio, Balboni, Spath, Rendine, Anselmi e Cavicchi

Quindi il Presidente pone in votazione il sottoriportato emendamento:

Premesso:

- Che il Servizio Patrimonio ha presentato con PG 99966/2014 la delibera di approvazione del piano alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2015 - 2017;

- Che il testo della delibera è stato sottoposto al parere della Giunta in data 4.11.2014;

- Che nelle more della valutazione da parte del Consiglio Comunale, il Dirigente del Servizio Patrimonio ritiene di integrare la delibera in alcuni punti;

- Che le integrazioni sono le seguenti:

1. Nell'ambito della previsione dell'alienazione da parte dell'USL di Ferrara dell'immobile di loro proprietà sito in **via Francesco del Cossa 18**, considerato che l'area retrostante è attualmente di proprietà comunale ed è usata dai dipendenti dell'Azienda come parcheggio per le auto (l'immobile di proprietà AUSL è sprovvisto di garage), si ritiene utile prevedere l'alienazione dell'area in concomitanza con l'alienazione del complesso da parte dell'AUSL (informandone la medesima), onde rendere più appetibile sul mercato il fabbricato e alienare una porzione di area che il Comune non avrebbe interesse a gestire autonomamente. Area censita al NCT del Comune di Ferrara al **F. 381 mapp. 281 di circa mq 1454** valore, **a corpo, € 353.322,00**. Integrazione tabella 5 – Alienazione terreni previste nel 2015. L'area è urbanisticamente inserita nelle aree "del Centro storico a medio potenziale archeologico" art 107_2.4.5 NTA, Destinazione: insediamenti storici e tessuti pianificati art 102-1.1 nei quali "non sono ammessi incrementi del volume utile Vu esistenti fuori terra. Viene imposto sull'area il vincolo di inedificabilità;
2. Nell'ambito della tab. 5 – Alienazione terreni previste nel 2015 prevedere l'inserimento dell'alienazione di una porzione di area, sita in via Marconi, e retrostante l'impresa La Valle. L'area è stata richiesta dalla società La Valle per allargare la zona di deposito corriere. Considerato che non ricorrono le condizioni di cui all'art. 16 del Regolamento comunale dell'alienazioni immobiliari (approvato dal C.C. con delibera PG 53007/2011) per poter procedere alla vendita a trattativa privata, l'area verrà alienata tramite asta pubblica. L'area è censita al **Foglio 101 mapp. 944 parte di circa mq 3.040**. Valore determinato **a corpo in € 138.000,00**. L'area è urbanisticamente inserita tra le "aree soggette a POC" NTA 105.5 – Aree demandate a POC ma escluse dal 1° POC. Destinazione area soggetta a POC – NTA 102-5. Il PSC prevede art 13 – Sistema insediativo della produzione – art 13.1 Subsistema Città dell'auto. Ambito – Tav 9 ASP CN ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento. Il Comune di Ferrara, prima della pubblicazione del bando d'asta, predisporrà variante al

POC. Considerato che l'area, per effetto dell'alienazione, risulta interclusa si riconosce, a favore dell'aggiudicatario, la possibilità di costituire una **servitù di passaggio, a tempo indeterminato**, sull'area, di proprietà del Comune, adiacente al canale Gramicia e censita in Catasto al **foglio 101 mappale strada** (fondo servente), per una lunghezza di circa 100 mt. e una larghezza di mt 5. La servitù di passaggio verrà costituita sul fondo servente ai sensi degli artt. 1051 e 1052 del Codice Civile. L'indennità per la costituzione della servitù a tempo indeterminato si configura nel valore di **€ 12.845,00**. Per poter accedere all'area posta in alienazione, attraverso la strada che costeggia il canale Gramicia, sarà necessario prevedere la costruzione sullo stesso di un attraversamento carrabile che permetta l'accesso alla stessa. La realizzazione dell'attraversamento sarà a totale cura e spese dell'aggiudicatario che dovrà curare l'ottenimento dei titoli e autorizzazioni necessari.

3. In data 28.10.2014 è pervenuta nota scritta da parte di Hera affinché il Comune acquisisca, a titolo gratuito, dalla società l'area con sovrastante depuratore sito in località Gaibanella, via Piganta, in modo tale che Hera stessa possa usufruire del finanziamento erogato dalla Regione Emilia Romagna per la realizzazione delle opere connesse all'impianto. L'impianto di depurazione si trova censito al Catasto Fabbricati al **foglio 310 mapp. 594**, cat E/9. L'area su cui sorge l'impianto è distinta al Catasto Terreni al foglio 310 mapp. 594, ente urbano di 3.200 mq. Ai sensi dell'art. 143, comma 1, del D.Lgs 03 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale", *gli acquedotti, le fognature, gli impianti di depurazione e le altre infrastrutture idriche di proprietà pubblica, fino al punto di consegna e/o misurazione, fanno parte del demanio ai sensi degli articoli 822 e seguenti del Codice Civile e sono inalienabili se non nei modi e nei termini stabiliti dalla Legge*. Gli Enti locali, secondo quanto dispone l'articolo 113 comma 2 del D.Lgs 18/08/2002, n. 267 recante "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali", di seguito TUEL, *"non possono cedere la proprietà degli impianti, delle reti e delle altre dotazioni destinati all'esercizio dei servizi pubblici"*. Con rogito notaio Marco Bissi in data 20 settembre 2011 Rep. Gen. n.ro 60463/17725, registrato a Ravenna il 18 ottobre 2008 al n. 8593, trascritto a Ferrara il 26 settembre 2011 Art. 10235, Hera Spa con sede a Bologna ha acquistato il terreno per la realizzazione dell'ampliamento del depuratore di Gaibanella. Erroneamente l'atto notarile citato ha previsto la vendita a Hera S.p.A. anziché al Comune di Ferrara. Si rende necessario, nel rispetto delle normative vigenti, che Hera spa trasferisca la proprietà dell'area al Comune di Ferrara. Tutte le spese notarili e conseguenti di pratica saranno a carico di Hera spa (integrazione tab. 8 – Acquisti e acquisizioni gratuite 2015). Successivamente all'acquisizione l'immobile verrà conferito in gestione ad ACOSEA impianti.

Ritenuto di apportare le integrazioni sopra enunciate **si propone:**

- **di approvare un emendamento alla delibera di Approvazione del Piano Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2015-17 (PG 99966/2014), prevedendo di inserire nel testo della delibera le integrazioni come sopra riportate.**

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

CONSIGLIERI PRESENTI: N° 31

CONSIGLIERI VOTANTI: N° **31**

VOTI FAVOREVOLI: N° **24**

VOTI CONTRARI: N° **1** (Cons. Rendine)

ASTENUTI: N° **6** (Cons.ri Balboni, Bazzocchi, Cavicchi, Mantovani, Morghen e Vitali)

Il Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvati l'Emendamento.

Quindi il Presidente pone ora in votazione il sottoriportato schema di delibera così come emendato:

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

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

- Che, in esecuzione della predetta normativa, il Comune di Ferrara ha provveduto (delibera C.C. n. 93290/2011 in data 21.11.2011 per il triennio 2012-2014, delibera C.C. n. 82867/2012 in data 3.12.2012 per il triennio 2013-2015, delibera C.C. n. 91486/13 in data 9.12.2013 per il triennio 2014-2016) alla redazione del Piano su indicato, il quale è stato predisposto sulla base della documentazione esistente presso gli uffici, individuando i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, e pertanto suscettibili di essere valorizzati o alienati;

- Che con delibera del 7 Aprile 2014 P.G 25151/2014 si sono approvate le modifiche ed integrazioni al "piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari 2014-2016" ;

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

- la dislocazione sul territorio comunale (centro o frazioni);
- l'accessibilità (da parte dei mezzi di trasporto);
- il contesto insediativo (in termini di prevalenza delle destinazioni esistenti);
- le condizioni manutentive e, quindi, le eventuali spese di investimento necessarie alla messa a norma;
- l'ubicazione in contesti in cui la proprietà pubblica è residuale;
- l'incapacità dell'immobile di rispondere alle esigenze di insediamento di attività o servizi di interesse pubblico o collettivo;

- Che l'articolo 58 del citato D.L. n. 112 del 25/6/2008, convertito con Legge n. 133 del 6 Agosto 2008, e' stato successivamente integrato dall'art. 33, comma 6, D. L. n. 98/2011, convertito nella Legge 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della Legge 214/2011;
- Che il comma 2 dell'art 58, prevede espressamente che l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti i quali si esprimono entro 30 giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi, la classificazione deve intendersi come definitiva;
- Che il piano determina le destinazioni d'uso urbanistiche (comma così risultante dopo la sentenza n. 340 del 16/12/2009 della Corte Costituzionale). Le Regioni, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della Legge n. 214 del 22 Dicembre 2011, su indicata dovevano disciplinare l'eventuale equivalenza della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale (come per esempio è stato fatto dalla Regione Toscana con la Legge n.8/2012 o dalla Regione Lombardia con la legge n. 7/2012);
- Che la Regione Emilia Romagna non e' intervenuta con la normativa di dettaglio e di conseguenza trova applicazione il secondo comma dell'art. 25 della Legge n.47/1985 il quale prevede, nell'ambito delle procedure di semplificazione di approvazione di strumenti urbanistici attuativi o di varianti, che la Regione comunichi al Comune le proprie determinazioni entro 120 giorni, trascorsi i quali, in caso di omessa comunicazione degli esiti da parte della Regione, gli stessi si intendono approvati (meccanismo del silenzio assenso);
- Che con le modifiche apportate dalla normativa predetta si è prevista, altresì, la possibilità di inserire nel Piano alienazioni, previa intesa, anche gli immobili di proprietà dello Stato, individuati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze-Agenzia del Demanio, tra quelli che insistono nel territorio comunale. Allo stato attuale non esistono intese fra Comune di Ferrara e Agenzia del Demanio di cui al comma primo dell'art. 58 comma 1 (il PUV segue un percorso decisionale alternativo e non è stata raggiunta l'Intesa definitiva);
- Che i trasferimenti a titolo gratuito ai Comuni dei beni immobili statali di cui al Dlgs. n. 85 del 28/5/2010 sul cosiddetto "Federalismo Demaniale" sono stati incentivati dall'art. 56 bis della Legge n. 98 del 9/8/2013, rubricato "Semplificazione delle procedure in materia di trasferimenti di immobili agli enti territoriali" che prevede che "I Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni, che intendono acquisire la proprietà dei beni statali, possono presentare la richiesta all'Ag. del Demanio, dal 1 settembre 2013 al 30 novembre 2013;
- Che, con propria delibera pg. n. 73249/14 del 22.09.2014, il Consiglio Comunale ha disposto l'acquisizione a titolo gratuito degli immobili per cui stata presentata la domanda (autorizzazione alla presentazione con delibera di GM n. 92777/13) e per i quali l'Agenzia del Demanio aveva dato parere positivo all'alienazione, ossia:
 - Appartamento al piano primo (fabbricato condominiale) via Matteo Maria Boiardo n. 12, eredità Grandis Guido, censito al CEU del Comune di Ferrara al F. 377 mapp. 473 sub 6, A/3, cl. 4, vani 5,5, R. € 681,72;

- Area di sedime di proprietà del demanio militare e denominata “ex polveriera Porta Mare”, censita al CEU del Comune di Ferrara al F. 378 mapp. 124 e 125 (sottostanti il mappale 256 di proprietà del Comune di Ferrara);
- Area e sovrastanti fabbricati, di proprietà del Demanio e utilizzata dal Ministero della Difesa, sita in via Palmirano e censita al CT del Comune di Ferrara al F. 263 mapp. 56 di mq 3.000;

Per quest'ultimo cespite l'acquisizione è subordinata all'istruttoria tecnica da svolgere ad opera dei tecnici del Servizio Patrimonio. La richiesta di sopralluogo, già inviata, è stata inoltrata nuovamente in data 22.09.2014;

- Che, atteso lo stato dell'istruttoria non ancora completata per l'area con sovrastanti fabbricati, sita in Via Palmirano, non si è valutato opportuno un eventuale inserimento nel predetto piano, stante la prioritaria esigenza di concludere la procedura e decidere se utilizzare l'area a fini istituzionali (gli altri due immobili verranno utilizzati a fini strumentali del Comune, uno per incrementare il patrimonio di E.R.P. e l'altro, risulta inserito nel contesto monumentale delle Mura Cittadine) ovvero valorizzarla a livello urbanistico;

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

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

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

- Che la legge 6 giugno 2013 n. 64 di conversione del Decreto Legge 8 aprile 2013 n. 35 (così detto decreto pagamenti) ha introdotto l'art. 10 bis di interpretazione autentica dell'art. 12 comma 1-quater del DL 98/2011, inserito dall' art. 1, comma 138, L. 24 dicembre 2012, n. 228, che prevedendo che “Nel rispetto del patto di stabilità interno, il divieto di acquistare immobili a titolo oneroso, di cui all'articolo 12, comma 1-quater, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, non si applica alle procedure relative all'acquisto a titolo oneroso di immobili o terreni effettuate per pubblica utilità ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, nonché alle permutate a parità di prezzo e alle operazioni di acquisto programmate da delibere assunte prima del 31 dicembre 2012 dai competenti organi degli enti locali e che individuano con esattezza i compendi

immobiliari oggetto delle operazioni e alle procedure relative a convenzioni urbanistiche previste dalle normative regionali e provinciali". La "ratio legis" della normativa conduce a ritenere che, alle permutate che non comportano spesa per l'ente pubblico, non si applichi la procedura prevista per il 2014 (indispensabilità e indilazionabilità dell'acquisizione con congruità del corrispettivo fissato dall' Agenzia del Demanio). Ciò risulta confermato dall'interpretazione della Corte dei Conti sezione Lombardia (10/3/2014 n. 1168) secondo cui "La permuta pura costituisce un'operazione finanziariamente neutra e pertanto non rientra nell'ambito di applicazione del comma 1 ter dell'art. 12 del Dl 98/2011" (che appunto specifica i passaggi delle acquisizioni per il 2014). Diversamente nell'ipotesi in cui l'operazione comprenda il versamento da parte dell'Ente Territoriale della differenza del valore tra beni immobili oggetto di permuta con la conseguente qualificazione dell'operazione non in termini di neutralità finanziaria, si ricade nell'alveo del comma 1 ter;

- Che per gli immobili compresi nel Piano, laddove non sia stata effettuata, andrà attivata la procedura di verifica dell'interesse culturale, ex art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e succ. modif. ed integr., qualora gli stessi abbiano vetustà ultrasettantennale nonché la procedura di autorizzazione all'alienazione ex art. 57 bis medesimo decreto;

CONSIDERATO:

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

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

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

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

- Che a tal fine si ritiene di reinserire nel piano per il 2015, auspicando una ripresa economica, la concessione di valorizzazione dei locali siti in P.zza Municipale cc.nn. 18-22 (ex Bazzi Coloniali) visto che il Bando pubblicato il 7.02.2012 ha avuto come esito una manifestazione di interesse cui non è seguita la formalizzazione di un'offerta economica e che, nel corso del 2013, attesa la particolare congiuntura economica e la difficoltà di reperire soggetti imprenditoriali interessati in grado di assumere una rilevante spesa di investimento, non si è pubblicato un bando ulteriore;

- Che, nelle previsioni di vendita e' stata eliminata, atteso il peggioramento delle sue condizioni manutentive e il scarso interesse ai fini dell'alienazione l' ex scuola elementare di Albarea;
- Che, in data 21/01/2014, è stato pubblicato il bando per la vendita dell'immobile comunale sito in Marina di Grosseto; il bando e' scaduto il 09/05/2014 ed è andato deserto. Il bando, oltre che sul sito del Comune di Ferrara, è stato pubblicato sul sito del Comune di Grosseto ed inviato a tutte le Agenzie immobiliari della zona;
- Che, da una stima sommaria, si è potuto constatare che i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) sono diminuiti e che, viste altresì le condizioni manutentive dell'immobile, il valore di stima si aggira intorno a 190.000 euro. Una volta aggiornata la perizia, la stessa andrà giurata presso il Tribunale e dovrà essere nuovamente richiesta l'autorizzazione all'alienazione al giudice del luogo in cui si e' aperta la successione, trattandosi di immobile ricevuto dal Comune per successione "mortis causa";
- Che, fin dal 2013, il Servizio Patrimonio ha attivato la procedura per l'alienazione dell'Ex Chiesa dei SS. Cosma e Damiano per la quale, solo di recente (PG. 88195 del 29.10.2013) dopo numerosi contatti e corrispondenza, e' pervenuta istanza di addivenire alla stipulazione con pagamento del prezzo in forma rateale (con patto di riservato dominio il quale prevede che la proprietà si trasferisca con il pagamento dell'ultima rata del prezzo) da parte di uno dei soggetti contattati per presentare l'offerta economica, per cui pare opportuno confermare la previsione di vendita anche nel 2015 considerato che la formalizzazione dell'alienazione sarà comunque possibile solo l'anno prossimo (si veda dettaglio dell'immobile nella tabella 3, alienazioni fabbricati previste nell'anno 2015);
- Che l'Amministrazione Comunale continuerà gli interventi necessari per la razionalizzazione degli immobili da adibire ad attività istituzionali (uffici ed archivi) in modo da ridurre gli affitti passivi. Purtroppo, per effetto del Sisma del Maggio 2012, quest'opera di contenimento si e' trovata a dover fronteggiare l'emergenza dell'inagibilità della Sede della Polizia Municipale di Via Bologna n. 13 che si e' trasferita nell'immobile di proprietà della Regione in Via Bologna 534 canone a 75.650,00 € annui;
- Che, pertanto, nel piano delle alienazioni per il 2014 si era già inserita l'originaria Sede dei Vigili, vista la collocazione della stessa in prossimità del Centro Storico;
- Che per detta area, sono in corso le verifiche ambientali necessarie per procedere ad una corretta valutazione del valore (è necessario predisporre ulteriori indagini con carotaggi e piezometri per determinare, data la presenza di almeno una cisterna di combustibile, il grado dell'eventuale inquinamento dell'area) per cui si prevede che l'ultimazione delle medesime non si concluda in breve tempo, e, di conseguenza, si ritiene opportuno l'inserimento dell'immobile nel piano con previsione per il 2017 al valore di stima di 3.100.000 euro con l'intesa che, qualora le operazioni di bonifica fossero valutate di notevole impatto economico e si rendesse necessario ricalibrare la stima, la stessa verrà sottoposta nuovamente all'approvazione del Consiglio Comunale;
- Che e' stato predisposto un elenco allegato, che individua gli immobili da alienare, evidenziandoli per ciascuno degli anni di riferimento (2015- 2016-2017);
- Che si e' ritenuto, data la natura previsionale e programmatica del piano di stabilire, di suddividere il patrimonio in alienazione in due Cluster con diverso ordine di priorità:

- Cluster priorità alta: probabile previsione di incasso nell'anno di riferimento (identificato con velatura gialla nelle tabelle allegate);
- Cluster priorità bassa: previsione di attivazione procedura ma scarsa possibilità di esito positivo della stessa per mancanza di appetibilità del bene sul mercato;
- Che questa suddivisione in livelli di priorità costituisce anche un modo per programmare adeguatamente e progressivamente nel tempo le attività di valorizzazione stabilendo lo stato di avanzamento tecnico- amministrativo delle relative procedure (redazione perizie di stima, verifiche conformità urbanistica e catastale, verifica interesse storico- artistico, completezza del dossier di ogni asset in termini di due diligence, attivazione delle procedure con redazione del Bando, pubblicazione del medesimo ecc.);
- Che, ai fini di una maggiore divulgazione e promozione dei beni contenuti nel piano alienazioni, verrà curata, nel nostro contesto territoriale, una informativa alle Agenzie immobiliari e verrà curato, nel 2015, l'inserimento degli assett piu' appetibili nell'Anagrafe appositamente costituita dalla Cassa Depositi e Prestiti onde cercare di promuovere, anche a livello nazionale, i beni immobili piu' appetibili;
- Che il piano contiene le previsioni di entrata derivanti dalle previste alienazioni:

Cluster complessivo:

anno 2015 = € 11.457.564,96 (alienazioni di fabbricati, terreni, diritti di superficie);

anno 2016 = € 8.034.300,00 (alienazione fabbricatie terreni);

anno 2017 = € 11.339.702,00 (alienazione fabbricatie terreni);

TOTALE € 30.849.566,96.

Cluster prioritario nell'ambito del Cluster complessivo:

anno 2015 = € 7.309.908,96 (alienazioni di fabbricati, terreni, diritti di superficie);

anno 2016 = € 3.465.000,00 (alienazione fabbricatie terreni);

anno 2017 = € 9.670.902,00 (alienazione fabbricatie terreni);

TOTALE € 20.445.810,96.

- Che si prevede un aggiornamento annuale del piano anche in relazione ad altri beni che si rendessero disponibili in quanto non più necessari all'esercizio delle funzioni istituzionali;
- Che con il presente Piano si intende disporre un'accelerazione delle procedure di valorizzazione del patrimonio comunale, con l'obiettivo sia di soddisfare esigenze di miglioramento della contabilità comunale, sia di finanziare spese di investimento;
- Che, con riferimento alla situazione del mercato immobiliare di cui tenere conto nell'elaborazione del piano, come emerge dalla Nota Territoriale, relativa al II° semestre 2013 (ultima pubblicata), realizzata dall'Ufficio Provinciale di Bologna, in collaborazione con l'Ufficio Statistiche e Studi del Mercato Immobiliare della Direzione Centrale OMI dell'Agenzia delle Entrate, sul fronte specificatamente del settore immobiliare residenziale

regionale (che costituisce l' 8,07% del mercato nazionale nel II semestre 2013), le province emiliano romagnole hanno manifestato, in termini di numerosità di contrattazioni e relativamente all'omologo periodo del 2012, una riduzione che determina, su scala regionale, una flessione del 4,7% corrispondente a circa 800 abitazioni compravendute in meno; il dato complessivo regionale mostra una contrazione sensibilmente inferiore rispetto all'andamento medio del mercato nazionale che, si attesta in calo del -6,7%. Le compravendite dei singoli capoluoghi mostrano una forte disomogeneità con contrazioni ancora importanti su Forlì (-15,8%) e Piacenza (-13,9%), contrazioni più moderate a Ferrara (-3,8%), Ravenna, Reggio Emilia (-3,9%) e Rimini (-6,2%) e sensibili riprese per Modena (+7,7%), Parma (+7,3%) e Bologna (+6,8%).

- Che, con il 2014, si e' cominciato ad intravedere qualche spiraglio di miglioramento per le seguenti motivazioni:

- incremento della domanda di mutui e maggiore apertura delle banche a erogare gli stessi;
- miglioramento della propensione all'acquisto immobiliare motivata da una tendenza ribassistica dei prezzi a partire dal 2007;
- incentivazione all'acquisto della prima casa dovuta alla nuova tassazione sulle compravendite, agli incentivi fiscali sulle ristrutturazioni e la riqualificazione energetica; l'aggravio fiscale ha, tuttavia, colpito il settore immobiliare nella sua componente di investimento che, purtroppo, e' quella componente maggiormente interessata alle tipologie di edifici e aree oggetto del presente piano; il Decreto Sblocca Italia convertito introducendo il "bonus" fiscale del 20% del prezzo di acquisto sull'Irpef per chi compra una casa da affittare per un massimo di 300.000,00 euro potrà incentivare gli acquisti di immobili soprattutto di piccola taglia da mettere a reddito (tipologia presente nel piano di cui al presente atto deliberativo in via residuale: un immobile in località turistica e due immobili di e.r.p.);

- Che, quanto ai prezzi, gli analisti immobiliari, segnalano una riduzione piu' accentuata nei capoluoghi di Provincia e nell'hinterland delle grandi Città dove si avvertono più fortemente i problemi legati all'occupazione e alla presenza di nuove costruzioni ancora invendute sul mercato (in Provincia di Ferrara ci sono oltre tremila case invendute di cui nuove 530 ed inutilizzate 2.750; risulta invenduto il 14,7 per mille del patrimonio immobiliare provinciale collocandosi Ferrara a metà della classifica italiana, essendo la media nazionale del 15,8 per mille, secondo i calcoli fatti da "Scenari immobiliari" pubblicati di recente dal Sole 24 Ore);

- Che, come emerge dalla Nota relativa al II trimestre 2014, realizzata a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi dell'Agenzia delle Entrate, nonostante i segnali positivi emersi nel I° trimestre 2014 (moderato rialzo dell'1,6), nel II trimestre 2014, il mercato presenta nuovamente un segno negativo, con un tasso tendenziale riferito al totale delle compravendite pari a -3,6%; il dato positivo del primo trimestre (+1,6%) era imputabile, soprattutto agli effetti della traslazione ai primi mesi del 2014 della stipula degli atti di compravendita, potendo in tal modo avvalersi del più vantaggioso regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in vigore dal 1° gennaio 2014;

- Che l'Osservatorio dell'Economia Dati Congiunturali, al 1° trimestre 2014 e scenari previsionali al 2° trimestre 2014 della Camera di Commercio di Ferrara, oltre a evidenziare

la già segnalata contrazione del numero delle transazioni nel settore residenziale anche se a ritmo più rallentato, segnala altresì, nel complesso, un andamento negativo sia per il Residenziale, il Terziario (quest'ultimo con cali un po' meno consistenti), il Commerciale ed il Produttivo;

- Che questa crisi del settore immobiliare si ripercuote nel Settore dell'Edilizia (a questo proposito è indicativa la diminuzione dal 2009 degli oneri di urbanizzazione che sono scesi da 12,5 milioni di euro all'anno a 3 milioni di euro nella previsione 2015);

- Che come emerge da vari articoli dell'annuario del Real Estate Italiano, Fondi Immobiliari, Siiq, Aziende e Studi Legali del Real Estate (5^ edizione presentata ad EIRE 2014) per tutto il 2014 si prevede una contrazione dei valori residenziali che nei capoluoghi di provincia e nell' hinterland delle grandi città, risulta compreso tra un - 5% e - 3%, anche se in diversi capoluoghi il ribasso potrebbe essere più accentuato;

- Che si prevede anche per la prima parte del 2015 (ma con una riduzione pari alla metà di quella prevista per il 2014) che i prezzi caleranno ancora per poi avere una lenta stabilizzazione tra la fine del 2015 ed il 2016 (Sole 24 ore sulla base di quanto affermato da Nomisma e Scenari immobiliari); anche secondo il Censis, sebbene nel 2014 si stiano registrando timidi segnali positivi, e' ancora troppo presto per parlare di un inversione di tendenza in quanto il vero e proprio cambio di rotta avverrà non prima della metà del 2015;

- Che il piano delle alienazioni previsto per il 2015 e, in maniera prospettica, per il 2016-2017 potrà tenere in considerazione eventuali opzioni alternative all'alienazione (ad esempio conferimento o partecipazione ad un fondo immobiliare);

- Che, in data 17.01.2014, è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa tra Comune di Ferrara e Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR che ha previsto, da parte della stessa, l'elaborazione di due studi di fattibilità volti ad individuare la migliore utilizzazione funzionale dei complessi ex Bassa Macelleria e Palazzo Zanardi nell'ottica di incentivare l'interesse di terzi all'acquisto;

- Che, in data 07.04.2014, con delibera PG 25151/14 "Approvazione modifiche ed integrazioni del piano alienazioni 2014-2016", il Consiglio Comunale ha approvato l'alienazione dell'ex Bassa Macelleria di via Colomba n. 18 e di Palazzo Zanardi, porzione di via De' Romei n. 3;

- Che il Consiglio Comunale ha approvato come valore base per l'alienazione degli immobili ex Bassa Macelleria e Palazzo Zanardi, complessivi € 2.100.000,00;

- Che gli studi di fattibilità, consegnati in data 11.07.2014 da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti sgr, determinano, per i due immobili, un valore complessivo di € 2.200.000,00, collocandosi, pertanto, all'interno del range approvato con la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa, e del valore minimo indicato dal Consiglio Comunale;

- Che, infatti, il Regolamento comunale delle Alienazioni prevede all'art. 5 che il Consiglio Comunale possa indicare il valore minimo dei beni da alienare, essendo riservato alla Giunta solo di poter incrementare il medesimo;

- Che i due lotti verranno alienati previo esperimento di asta pubblica col metodo previsto dall'art. 73 lett. c. del Regolamento dell'amministrazione del Patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato, approvato con R.D. 25/05/1924 n° 827 e del procedimento di cui al successivo art. 76 al prezzo d'asta fissato dal Comune con offerte più vantaggiose od

almeno pari a tale prezzo, e secondo altresì quanto previsto dal Regolamento per l'alienazione degli immobili comunali, approvato con delibera di C.C. n. 53007/2011;

- Che il Bando e' stato pubblicato il 2/9/2014 e scadrà il 5/12/2014 con apertura delle eventuali offerte il giorno 10/12/2014;

- Che CDPI SGR ha assunto, con il protocollo predetto, nei confronti del Comune di Ferrara un impegno preliminare all'acquisto degli immobili tramite l' apposito fondo immobiliare da essa gestito (Fondo Investimenti per la Valorizzazione Plus –FIV) ad un prezzo pari alla base d'asta, la cui efficacia è subordinata alla circostanza che la procedura di vendita di cui al predetto Bando dovesse andare deserta, non essendo pervenuta alcuna offerta valida;

- Che il Comune, pertanto, si e' riservato la facoltà, nel caso in cui la procedura di vendita di cui al Bando dovesse andare deserta, di avviare una negoziazione con CDPI SGR al fine di dare seguito all'impegno preliminare all'acquisto da questa assunto;

- Che ciò è possibile sulla base del Regolamento delle Alienazioni in quanto l'art 16 comma 1 lett. a) prevede che "La trattativa privata diretta senza gara è ammessa, anche indipendentemente dal valore venale del bene, contrattando con uno o più soggetti (in questo caso mettendoli a confronto) nei casi seguenti: **a)** nei casi in cui sia stata effettuata l'asta pubblica, la licitazione o la trattativa previa gara ufficiosa, e le stesse siano dichiarate deserte, ovvero siano state presentate unicamente offerte irregolari o non valide. Nel caso di asta pubblica, licitazione o gara ufficiosa, deserte il prezzo base sarà quello indicato nell'Avviso dell'ultimo esperimento svolto e andato deserto.

- Che per attivare percorsi di valorizzazione alternativi, in data 3/8/2014, il Comune di Ferrara si è presentato con la brochure di alcuni immobili (Area ex Amga, ex Circoscrizione Via Bologna, ex Scuola Calcagnini) all'Amministratore Delegato (Dr. Elisabetta Spitz) di Invimit SGR, Società di Gestione del Risparmio posseduta dal MEF per valutare l'eventuale possibilità di acquisizione degli immobili da parte del Fondo "I 3 core" (cosiddetto Fondo dei Fondi) ed eventuali future collaborazioni;

- Che, in data 10/10/2014, il Comune di Ferrara, e' stato convocato all'Agenzia del Demanio di Bologna, nell'ambito del programma straordinario di vendita di immobili di proprietà pubblica non utilizzati ai sensi dell'art. 11 quinquies del D.L. n° 203/2005, convertito in L. 248/2005;

- Che, quest'operazione di dismissione è finalizzata dall'Agenzia, unitamente a CDP SGR all'acquisizione di immobili in conformità alla Legge di Stabilità 2015 per 500 milioni di euro per il 2013 – 2014 – 2015, al fine della riduzione del debito pubblico;

- Che l'operazione deve concludersi con la stipula entro il 2014;

- Che l'Agenzia del Demanio ha comunicato, con nota del 24/10/2014 Prot. 2014/27267/DBET, che è stato individuato come potenzialmente di interesse Palazzo Zanardi, per il quale, CDP SGR, aveva già effettuato operazioni di "due diligence" in occasione della sottoscrizione del Protocollo di Intesa;

- Che, essendo Palazzo Zanardi, già oggetto del Protocollo di Intesa con CDP SGR, si è convenuto, anche per attendere gli esiti dell'asta, di non aderire alla richiesta dell'Agenzia del Demanio, stante altresì le problematiche relative ai saldi finanziari del patto di stabilità generati dall'incasso del corrispettivo nel 2014 (incasso invece programmato nel 2015);

- Che con delibera del Consiglio Comunale del 7/4/2013 P.G. 25151/2014 di approvazione delle modifiche al piano alienazioni 2014 si era inserito il diritto di superficie per 25 anni a favore della Società Ei Towers spa di area nella Possessione Aranova con un corrispettivo in contanti di euro 375.000,00;
- Che in data 10.07.2014 si è tenuto un incontro, formalizzato da apposito verbale sottoscritto dai rappresentanti di Ei Towers spa, Aranova Freedom scarl e dal Comune, agli atti del Servizio Patrimonio, in cui i rappresentanti di Aranova Freedom hanno anticipato verbalmente la richiesta (poi formalizzata per iscritto il 14.07.2014 con pec PG 61842) di poter costituire sull'area un diritto di superficie;
- Che pertanto verranno stipulati due distinti diritti di superficie come di seguito specificato:
 - Soc. Ei Towers spa: diritto di superficie dei terreni individuati al NCT di Ferrara al F. 156 mapp 205 (ex mapp. 131/parte) ed al NCEU di Ferrara al Foglio 156, mapp 77 sub 8 (ex sub 4/parte) e 6, e un diritto d'uso sul fabbricato individuato al NCEU al F. 156 mapp. 77 sub 5. Durata 25 anni. Corrispettivo, da versare in un'unica soluzione, di € 375.000,00.
 - Aranova Freedom scarl: diritto di superficie sui terreni siti nella possessione "Aranova – Aranovina" censiti al NCT del Comune di Ferrara al F. 156 mapp. 206 (ex mapp. 131/parte), 129 e 127. Durata 25 anni. Corrispettivo € 125.000,00 (da versare in 25 rate annuali da € 5.000,00).
- Che la stipula per la costituzione del diritto di superficie con la soc. Ei Towers spa, già fissata per il 4.09.2014, è stata rimandata a seguito di problematiche insorte con la Soc. Aranova Freedom che inizialmente, a seguito della risoluzione della Convenzione del 2008 rep 3855, aveva richiesto un contratto di locazione – ponte sino al pronunciamento da parte del Consiglio Comunale sul diritto di superficie, soluzione cui poi la stessa società non ha aderito preferendo stipulare direttamente il diritto di superficie, senza passare attraverso un'ipotesi locativa;
- Che saranno da assolvere da parte delle suddette Società le obbligazioni relative al pagamento dei canoni derivanti dalla Convenzione del 17/6/2008 rep. 3855 (sottoscritta tra Comune di Ferrara e raggruppamento temporaneo di imprese costituito con atto Notaio F. Tassinari del 14/7/2006 rep. 33539 tra Radioattività s.r.l. ora EI Towers S.p.A., Aranova Freedom s.c.s.r.l. e Tecno Way s.r.l. ora Medianet Group s.r.l.) sino alla data della formale stipulazione, in quanto solamente con l'approvazione da parte del Consiglio Comunale dei due diritti di superficie si potrà procedere alla risoluzione della Convenzione predetta e alla sottoscrizione dei due nuovi contratti, che potranno essere stipulati dal 1.01.2015 (giorno da cui potranno essere applicate le decisioni del Consiglio Comunale). Fino alla sottoscrizione dell'atto di risoluzione, con contestuale sottoscrizione dei diritti di superficie, avrà efficacia la Convenzione del 2008 sopracitata;
- Che, nel corso del 2014, è proseguito il lavoro inerente il riscatto delle aree PEEP ex art 31 L 448/1998 e succ. modif. ed integraz. in collaborazione con Acer Ferrara;
- Che, in data 7.04.2014 con delibera PG 25532/14, il Consiglio Comunale ha approvato i criteri per l'aggiornamento dei corrispettivi nelle ipotesi di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nelle aree PEEP ed il riscatto dei vincoli ex art 35 della

legge n. 865/71, ai sensi della legge n. 448/98. La delibera ha integrato le precedenti delibere di G.M. n. 2631/2002 e 5812/2013;

- Che la situazione degli svincoli totali e parziali delle aree PEEP è sintetizzato dal report di cui all'allegata tabella, aggiornata al 31.10.2014:

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

DATO INOLTRE ATTO che i valori stimati si intendono come valori minimi approvati dal Consiglio, si autorizza la Giunta Municipale, in caso le perizie tecniche definitive presentino importi superiori, a valutare ed approvare i singoli provvedimenti di alienazione;

VISTI:

- l'art 58 della L. 133/2008 e succ. modif. ed integraz.
- l'art. 25 della L. 47/1985
- l'art. 42 del T.U.E.L.
- gli art 12 e 54-55-56-57bis del D.Lgs. 42/2004 e sue successive modificazioni ed integrazioni
- l'art. 3 bis del D.L. 351/2001;

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

VISTO il parere favorevole espresso in data 5/11/2014 dal collegio dei Revisori dei Conti ai sensi dell'art. 239 co. 1 lett. b);

SENTITA la Giunta e la 1° Commissione Consiliare;

VISTI gli atti:

DELIBERA

Di approvare il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2015-17 predisposto dal Servizio Patrimonio con le tabelle allegate;

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

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

Di consentire che l'attuazione del presente piano possa esplicitare la sua efficacia nel corso del triennio 2015-2017;

Di dare atto che il Piano dovrà essere allegato al bilancio di previsione 2015;

Di provvedere alla doppia pubblicazione all'Albo Pretorio, secondo quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 829, 828 del C.C.;

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

Di dare atto che contro l'inserzione del bene nel piano è ammesso ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio;

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

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

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

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

CONSIGLIERI PRESENTI: N° **31**

CONSIGLIERI VOTANTI: N° **31**

VOTI FAVOREVOLI: N° **19**

VOTI CONTRARI: N° **6** (Cons.ri Balboni, Bazzocchi, Mantovani, Morghen, Rendine e Vitali)

ASTENUTI: N° **6** (Cons.ri Anselmi, Cavicchi, Fornasini, Peruffo, Spath e Zardi)

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

Il Segretario Generale
CAVALLARI Dr.ssa Ornella

Il Presidente del Consiglio Comunale
CALO' Dr. Girolamo

TAB. 1 - ALIENAZIONI OGGETTO DI CONTENZIOSO

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CLASS. INVENT. PATR. COMUNALE (A-B-C)	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	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	Area edificabile situata in via Gulinelli a Ferrara	area attualmente inutilizzata	Fg. 135 Mapp. 882-55	C	mq 20.210	€ 830.000,00	INVIATA	NO	NO	Presso il Tribunale di Ferrara, causa per il trasferimento di proprietà dell'area edificabile. In corso verifiche sull'inquinamento dell'area necessarie a definire la posizione dell'Amministrazione Comunale nei confronti dell'aggiudicatario dell'asta. Sentenza del Tribunale n. 509-2011 in cui il tribunale dichiara la propria incompetenza per difetto di giurisdizione. L'Immobiliare Giardino ha presentato ricorso alla Corte d'Appello impugnando la sentenza il 26/06/2011. Il Comune si è costituito in giudizio (delibera PG 1/84189 del 18/10/2011) con prima udienza prevista il 29/11/2011. In quella seduta controparte ha chiesto che venisse fissata udienza per la precisazione delle conclusioni. Il giudice ha fissato l'udienza il 29/09/2015. In data 7.12.2011 è stato richiesto all'Immobiliare di esprimersi se acquisire o rinunciare all'acquisto (con restituzione della caparra versata).
2	ex Pesa pubblica di via Bologna n. 403	vuoto ed inutilizzato	Fg. 227 Mapp. 5 sub 2-3-4-5-7-8	C	Su fabbricato 150,00 mq ; terreno 1191 mq	€ 620.000,00	NO	NO	NO	La causa intentata dalla Soc. Ferrara Iniziative Immobiliari contro il Comune, a seguito ad asta pubblica del 15 dicembre 2006, per supposta impossibilità di realizzare la volumetria prevista dal bando, è stata dichiarata con sentenza del Tribunale n. 604-2013, infondata. Incamerato deposito cauzionale di € 80.000,00.
TOTALE						€ 1.450.000,00				

TAB. 2 - ISTRUTTORIE ATTIVATE NEL 2014

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CLASS. INVENT. PATR. COMUNALE (A-B-C)	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	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	Chiesa SS. Cosma e Damiano	deposito	F. 385 mapp. 558,754,756	C	120 più cortilivo di 22 mq	175.000,00	SI	SI	SI	Aggiudicata provvisoriamente ad una confessione ortodossa che ha richiesto di poter pagare ratealmente il prezzo proposto con patto di riservato dominio.
2	Marina di Grosseto	affitto estivo	F. 103 mapp 41 sub 7	C	75	260.000,00	NO	NO		ASTA PUBBLICATA IL 21.1.14 ANDATA DESERTA IL 9.05.2014. Si è locato l'immobile per il periodo estivo, vuoto per pieno, a € 4000,00 (da Giugno a Settembre)
3	Palazzo Zanardi via De Romei n. 3	vuoto	Fg. 382 Mapp.560 Sub. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21, Mapp.561 Sub. 4-5, Mapp.674 Sub.6-7-8-9	C	1669	1.700.000,00	SI	SI	SI	Protocollo d'Intesa con Cassa Depositi e Prestiti. Bando d'asta il 2-09-14. Apertura asta il 11-12-2014. In caso di mancanza di offerte Cassa DDPP sgr acquisterà l'immobile (Proposta irrevocabile d'acquisto). Alienazione ed entrata previste nel 2015
	Palazzo Zanardi via De Romei n. 3		Fg. 382 Mapp.560 Sub. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21, Mapp.561 Sub. 4-5, Mapp.674 Sub.6-7-8-9				SI	SI	SI	PROGRAMMA STRAORDINARIO VENDITA IMMOBILI 2014: nell'ambito della proposta dell'Ag. Demanio e di CDP SGR di acquisire entro il 2014 gli immobili di un a certa dimensione è stata predisposta tutta la documentazione relativa all'immobile volta a tal fine. L'immobile è stato favorevolmente opzionato da CDP SGR, ma l'incasso del corrispettivo entro il 2014, pone problemi in merito al rispetto dei saldi finanziari connessi al patto di stabilità. Si è convenuto di dar corso a quanto stabilito nel protocollo d'intesa con CDP SGR.
4	Bassa Macelleria	vuoto	F. 384 mapp 217 sub 1	C	547	500.000,00	SI	SI	SI	Protocollo d'Intesa con Cassa Depositi e Prestiti. Bando d'asta il 2-09-14. Apertura asta il 11-12-2014. In caso di mancanza di offerte Cassa DDPP sgr acquisterà l'immobile (Proposta irrevocabile d'acquisto). Alienazione ed entrata previste nel 2015

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CLASS. INVENT. PATR. COMUNALE (A-B-C)	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	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	
	Bassa Macelleria						SI	SI	SI	PROGRAMMA STRAORDINARIO VENDITA IMMOBILI: nell'ambito della proposta dell'Ag. del Demanio di acquisire entro il 2014 gli immobili di una certa dimensione è stata predisposta tutta la documentazione relativa all'immobile volta a tal fine. Con nota del 24.10.2014 l'Agenzia del demanio ha comunicato l'interesse per palazzo Zanardi, tuttavia, già oggetto di Protocollo d'Intesa con con Cassa Depositi e Prestiti SGR.	
5	Ex. scuola "G.Banzi" via Boschetto n° 1		Fg,195 Mapp. 100		753 mq edificio	€ 550.000,00	SI	SI	SI		
6	Ex. scuola elementare "C. Calcagnini" di via C.Calcagnini n° 5		Fg. 384 Mapp. 815		1.413,00	€ 1.300.000,00	NON VINC.				
7	Immobile IPSIA di via Roversella		F. 381 mapp 292 sub 1 e 2, e mapp 304		PT 2547 mq P1 2530 mq	€ 4.569.300,00	SI	IN ATTESA			
8	Ex sede Polizia Municipale - ex AMGA via Bologna n. 13		F 162 mapp 5 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6		2500	3.400.000,00	NON VINC.				
9	diritto di superficie in Aranova con Ei towers spa e Aranova Freedom scari					500.000,00	NON NEC				Diritto di superficie con Ei Towers spa per € 375.000,00 (pagamento in un'unica soluzione alla stipula). D. di superficie con Aranova Freedom scari per € 125.000,00 (25 rate annuali da € 5.000,00).
10	Protocollo d'Intesa con l'Università degli Studi - ex Convento S. Agnesina		F388 mapp 131 sub 6-7-8, mapp 122 sub 3 e 4, mapp 119 sub 3, mapp 120 sub 1, mapp 124 sub 1			404.238,67	SI	SI	SI		Nell'ambito del Protocollo viene ceduto all'Università degli Studi il complesso di S. Agnesina. Viene eliminato il diritto d'uso sull'istituto Tibertelli. Al Comune viene riconosciuto un conguaglio di € 404.238,67. L'operazione, già prevista nel piano alienazioni 2014, si perfezionerà entro l'anno. I tempi si sono protratti perché mancava il parere della Soprintendenza, arrivato da poco.
11	Diritto uso Tecnopolo via Saragat- via Zuccherò - Università di Ferrara	nuovi laboratori di Edilizia e Costruzioni	F 158 mapp 799 sub 3			0,00	NON SERVE				In attuazione della Convenzione del 2011 tra Regione, Comune e Università
TOTALE						€ 12.954.300,00					

TAB.3 - ALIENAZIONE FABBRICATI PREVISTE NELL'ANNO 2015

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE	VALORE STIMATO TOTALE (€) PREZZO A BASE D'ASTA	INTERESSE CULTURAL E D.Lgs 42/04 (SI/NO)	AUTORIZZ. ALIENAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	APE	NOTE
1	Immobile a Marina di Grosseto	locato nel periodo estivo	Fg.103 Mapp.41 Sub.7	75	€ 190.000,00	NO	non necessaria	PRG/V: Zone "B" aree di completamento; PRG adottato: La frazione di Marina di Grosseto destra e sinistra – Zona di intervento n. 23 (Tessuto Consolidato).	NON NECESSARIA (MANCA IMPIANTO RISCALDAMENTO)	Con nota PG 44369 del 31/05/2013 sono pervenuti i decreti di autorizzazione del Tribunale di Torino alla vendita dei beni mobili e immobili in Marina di Grosseto (VG 2432/05/12 del 12/11/2012 e copie conformi del 24/04/2013). L'alienazione era prevista con un importo a base d'asta di 260.000,00 euro. L'asta bandita nel 2014 è andata deserta. Rivista stima. Si richiederà nuovamente autorizzazione al Tribunale (Precedente stima di €260.000,00 è stata autorizzata dal Tribunale dopo 2 anni).
2	Porzione "Palazzo Zanardi" via De' Romei n. 3	vuoto	Fg. 382 Mapp.674 Sub. 12	1.669,00	€ 1.700.000,00	SI	SI	PSC/V: sub-sistema attrezzature e spazi collettivi; centro storico di Ferrara;	SI	Protocollo d'intesa Cassa DD. PP. Asta in data 10-12-2014. Bando scade il 11-12-2014. In caso di mancata di presentazione di offerte, la Cassa Depositi e Prestiti SGR acquisterà l'immobile. Stipula ed incasso previsto nel 2015.
3	Ex. Bassa Macelleria via Colomba n° 18	vuoto	Foglio 384 Mapp. 217 Sub. 1	547,00	€ 500.000,00	SI	SI	PRG/V: sottozona A1.1 "Centro storico di Ferrara; PSC/V: sub-sistema nuclei storici; centro storico di Ferrara;	SI	Protocollo d'intesa Cassa DD. PP. Asta in data 10-12-2014. Bando scade il 11-12-2014. In caso di mancata di presentazione di offerte, la Cassa Depositi e Prestiti SGR acquisterà l'immobile. Stipula ed incasso previsto nel 2015.
4	Ex Pesa pubblica di via Bologna n. 403	vuoto	Foglio 227 Mapp. 5 sub. 2-3-4-5-7-8	Su fabbricato 150,00 mq Terreno 1191 mq	€ 620.000,00	NO	non necessaria	PRG/V: Ambito B3.2 "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità"; PSC/V: subsistema insediamenti contemporanei; ambiti urbani consolidati; soggetto a disciplina RUE		Bando entro il 2014

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE	VALORE STIMATO TOTALE (€) PREZZO A BASE D'ASTA	INTERESSE CULTURAL E D.Lgs 42/04 (SI/NO)	AUTORIZZ. ALIENAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	APE	NOTE
5	Negozi di via Pomposa 41	vuoto	F 163 mapp 341 sub 28	50	€ 80.000,00	NO			SI	Bando entro il 2014
6	ex chiesa dei SS Cosma e Damiano	deposito archivio Biblioteca comunale Ariostea	F. 385 mapp 558, 754, 756	120 più cortilivo di 22 mq	€ 175.000,00	SI	SI	PRG/V sottozona A1 "ambiti urbani costituiti da tessuto insediativo storico;	NO	Procedura da attivare qualora non si concluda con esito favorevole quella attivata nel 2012-AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA IL 14/01/2013. L'acquirente ha proposto l'acquisto a rate con patto di riservato dominio. Pagamento rateale così articolato: 17.000,00 € all'aggiudicazione, 25.000 € alla stipula, 25.000 € ad 1 anno dalla stipula, 48 rate mensili da € 2.366,72 (interesse al 2,5 %). Accettato in data 17.10.2014 lo schema contrattuale di vendita con patto di riservato dominio proposto dal S. Patrimonio.
7	Piscina di via Pastro	impianto natatorio	F162 mapp 2236 sub 1, mapp 2522/parte	mq 674 area esterna alla piscina di mq 678	€ 1.040.000,00	NO				
				TOTALE PREVISIONE INCASSO 2015	€ 4.305.000,00					

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE	VALORE STIMATO TOTALE (€) PREZZO A BASE D'ASTA	INTERESSE CULTURALE D.Lgs 42/04 (SI/NO)	AUTORIZZ. ALIENAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	APE	NOTE
8	Ex. scuola "G.Banzi" via Boschetto n° 1	vuoto	Fg.195 Mapp. 100	753 mq l'edificio	€ 550.000,00	SI	SI	PRG/V: Ambito B3.2 "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità"; PSC/V: subsistema insediamenti contemporanei; ambiti urbani consolidati; soggetto a disciplina RUE		Inserita nel PUV. Diminuito valore da 580.000 a 550.000 x ammaloramento edificio. Bando entro il 2014
9	Fabbricato e area edificabile siti a Marrara (dietro al Palazzone) - Via Cembalina 9-13-15	vuoto	Fg. 369 Mapp. 1 Sub. 18-19-22	281 mq il fabbricato + 579 il terreno	€ 140.000,00	SI (solo fabbricato)	SI (solo fabbricato)	PRG/V: Sottozona A5 "Insediamenti sparsi"; PSC/V: subsistema nuclei del forese; ambiti urbani consolidati;	NO	Bando entro il 2014
10	Porzione di fabbricato ad uso negozio in via Ripagrande n. 12	concessione al Cedis prorogata fino al 31/12/2015.	Fg. 384 Mapp.452 Sub.23	82,00	€ 175.000,00	SI	SI	PRG/V: sottozona A1.1 "Centro storico di Ferrara; PSC/V: sub-sistema nuclei storici; centro storico di Ferrara;		Prezzo RPP 2014 pari ad € 205.000,00. Ribassato a € 175.000,00 sulla base dei valori dell'Agenda delle Entrate (€ 2.125,00 al mq OMI medio Uffici)
11	Ex. scuola elementare "C. Calcagnini" di via C.Calcagnini n° 5	vuota	Fg. 384 Mapp. 815	1.413,00	€ 1.300.000,00	NO		PRG/V: sottozona A1.1 "Centro storico di Ferrara; PSC/V: sub-sistema attrezzature e spazi collettivi; centro storico di Ferrara;		Inserito nel PUV. Bando entro il 2014.
TOTALE COMPLESSIVO ALIENAZIONI FABBRICATI 2015					€ 6.470.000,00					

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

TAB. 4 - ALIENAZIONE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ANNO 2015

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	DESTINAZIONE PRG VIGENTE	DESTINAZIONE PSC APPROVATO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CONFORMITA' CATASTALE (SI/NO)	CLASS. INVENT. PATR. COMUNALE (A-B-C)	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE* (€)	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 T.T.Mosti n. 82				Fg. 160 Mapp. 568 Sub. 11 e Mapp. 1388 sub. 5		B	38,00	€ 40.000,00	INVIATA			valore a base d'asta ribassato a seguito di asta deserta il 10-06-2013 ed in considerazione dei lavori di adeguamento dell'immobile, vuoto da diverso tempo.
2	Alloggio via Solera n. 29				Foglio 103 Mapp. 262 Sub. 2		B	54,00	€ 51.500,00	INVIATA			aggiudicata il 10-06-2013 per 51500,00. Stipula sospesa x abusivismo su corte comune.
TOTALE									€ 91.500,00				

* 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. 5 - ALIENAZIONE TERRENI PREVISTE NELL'ANNO 2015

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE	VALORE STIMATO TOTALE (€)	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)	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	VARIAZIONE URBANISTICA DA PREVEDERE	NOTE
1	Soc. Cooperativa Athletic Centre srl		F 106 mapp 159 e 174 parte	10.330 (area impianto) e 2500 (area parcheggio)	€ 1.007.056,81	NON NECESSARIA					Valore dell'area di sedime del centro sportivo (F. 106 mapp 159) e porzione di area destinata a parcheggio. Alienazione a trattativa privata ai sensi dell'art. 16 lett. h del regolamento comunale sulle alienazioni immobiliari. L'alienazione è subordinata all'estinzione della fideiussione rilasciata dal Comune a favore della Società Coop. Aurora Athletic Center a garanzia del mutuo dalla stessa società contratto con l'Istituto per il Credito Sportivo per la realizzazione dell'impianto. Richiesta di acquisto formalmente avanzata il 18-07-2014 PG 63896/14.
2	Area via Marconi - via Michelini		F 101 mapp 27	16350,00	€ 517.500,00	NON NECESSARIA					L'acquirente dell'area potrà versare il prezzo di acquisto con accollo per quota parte delle spese per la realizzazione della rotatoria su via marconi - via Michelini (pari a circa €100.400,00).
3	Area via Marconi - via Michelini		F 101 mapp 1121/parte	12786,00	€ 404.700,00	NON NECESSARIA					L'acquirente dell'area potrà versare il prezzo di acquisto con accollo per quota parte delle spese per la realizzazione della rotatoria su via marconi - via Michelini (pari a circa €100.400,00).
4	tratto di via del Gorgo a fondo chiuso		F. 229 part. Strada	1962 (una parte inaccessibile)	€ 21.909,15	NON NECESSARIA					Richiesto l'acquisto dai esidenti frontisti. Parere positivo all'alienazione da parte del Servizio Mobilità e Traffico
5	Area via Smeraldina	verde	foglio 95 mapp 571	7.438,00	€ 172.000,00	NON NECESSARIA					Bando entro il 2014.

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE	VALORE STIMATO TOTALE (€)	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)	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	VARIAZIONE URBANISTICA DA PREVEDERE	NOTE
6	Area via F. del Cossa 18	verde	foglio 381 mapp 281	1.454,00	€ 353.322,00	NON NECESSARIA			aree "del Centro storico a medio potenziale archeologico" art 107_2.4.5 NTA, Destinazione: insediamenti storici e tessuti pianificati art 102-1.1 "non sono ammessi incrementi del volume utile Vu esistenti fuori terra"		Nell'ambito della previsione dell'alienazione da parte dell'USL di Ferrara dell'immobile di loro proprietà sito in via Francesco del Cossa 18, considerato che l'area retrostante è attualmente di proprietà comunale ed è usata dai dipendenti dell'Azienda come parcheggio per le auto (l'immobile di proprietà AUSL è sprovvisto di garage), si ritiene utile prevedere l'alienazione dell'area in concomitanza con l'alienazione del complesso da parte dell'AUSL.
7	Area verde in via Marconi, adiacente canale Gramicia	verde	foglio 101 mapp 944/parte	3.040,00	€ 138.000,00	NON NECESSARIA			aree soggette a POC - NTA 105.5 aree demandate a POC ma escluse dal 1 POC.		L'area risulta interclusa, si riconosce, a favore dell'aggiudicatario, la possibilità di costituire una servitù di passaggio, a tempo indeterminato, sull'area, di proprietà del Comune, adiacente al canale Gramicia e censita in Catasto al foglio 101 mappale strada (fondo servente), per una lunghezza di circa 100 mt. e una larghezza di mt 5. Valore servitù da corrispondere da parte dell'aggiudicatario di € 12.845,00.
				TOTALE PREVISIONE INCASSO 2015	€ 2.614.487,96						
8	Area caserma dei Vigili del Fuoco		F 159 mapp 278	20.333,00	€ 650.656,00	NON NECESSARIA					
9	Area incubatore sita in via Finati – via Smeraldina (P.M.I. di Ferrara)	area agricola e verde	Foglio 97 Mappale 713/parte	20.250 mq	€ 1.050.000,00	INVIATA	NO	NO	PRG/V:Sottozona D2.1"Insediamenti industriali, artigianali esistenti"; PSC/V: Sub-sistema: Piccola e Media Impresa; ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento. Non soggetto alla disciplina del RUE		Inserita nel POC
10	Area edificabile adiacente ex scuola Banzi di via Boschetto		Foglio 195 mapp 1466	1.200,00	€ 180.000,00	NON NECESSARIA			subsistema insediamenti contemporanei art 12.2. Ambito Urbano consolidato art 14.2		inserita nel PUV
TOTALE COMPLESSIVO ALIENAZIONE TERRENI					€ 4.495.143,96						

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

TAB. 6 - PERMUTE 2015

N°	CONTRAENTE	DESCRIZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' PRIVATA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE DI PROPRIETA' PRIVATA	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	DESTINAZIONE PSC APPROVATO	CONFORMITA' CATASTALE (SI/NO)	SUP. COMMERCIALE PROPRIETA' COMUNALE (mq)	VALORE STIMATO ACQUISITO DAL COMUNE (€)	VALORE STIMATO 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	SI	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.
2	Soc. Idea Immobiliare	area verde	f. 100 mapp 1067	via Michelini	F. 100 mapp 1069, 1070, 1072, 1074, 1128, 1129	porzioni di terreno poste in fregio alla via Eridano e Michelini per realizzazione rotatoria	subsistema città dell'auto art 13.1 ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento art 14.6	SI	556	€ 12.123,00	€ 15.012,00	€ 2.889,00	permuta funzionale alla realizzazione della rotatoria di via Michelini
3	Parrocchia di San Giacomo Apostolo	porzione di strada	F. 158 mapp. 1051,1052,1054 complessivi mq 360	via Arginone	F. 158 mapp 1050 mq 360	porzione area verde incolta	Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10_ Subsistema Attrezzature e spazi collettivi art 10.7 - Ambiti per nuovi insediamenti		360	€ 8.640,00	€ 8.640,00	€ -	permuta di aree funzionali alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (strada) . Piano particolareggiato di iniziativa privata sottozona B4.5 via del Lavoro
TOTALE										€ 23.763,00	€ 26.652,00	€ 2.889,00	

N°	RICHIEDENTI	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	INTERESSE CULTURALE (SI/NO)	AUTORIZZAZIONE ALIENAZIONE MIN. BENI CULTURALI (SI/NO)	DESTINAZIONE PSC APPROVATO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	AGG. CATASTALE (SI/NO)	SUPERFICIE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	NOTE
3	soc. Aranova Freedom scarl	area via Aranova	area destinata ad ospitare impianti per l'emittenza radio e televisiva	NON NECESSARIA		Sistema insediativo della produzione art. 13- art 13.5. 15 ASP_CC ambiti consolidati specializzati per attività produttive	F. 156 mapp 206, 129, 127	SI	5746,00	€ 5.000,00	Diritto di superficie da concedere a Aranova Freedom scarl sui terreni già utilizzati, tramite Convenzione con il Comune. Previsto un pagamento rateale da 5000,00 annui (complessivamente €125.000,00).
4	Lega del Cane	area in via Conchetta	area verde	NON NECESSARIA		area agricola di cintura - Aap (art. 105-3.4 RUE)	F. 107 mapp 263 e F 104 mapp 85	SI	11.990,00	€ 1.418,00	diritto di superficie della durata di 50 anni a favore dell'Associazione Lega del Cane sull'area sita in via Conchetta al fine di realizzare un nuovo centro di accoglienza per i cani abbandonati. Il progetto prevede un investimento, finanziato dalla Lega del Cane, tra gli 700 – 800.000,00 euro. Canone annuo € 1.418,00, da aggiornarsi ogni anno con il 100% dell'indice ISTAT. Già approvato con delibera di CC 25151-2014. Frazionamenti eseguiti in Agosto- Settembre 2014. Prodromica rettifica conferimento con ACOSEA nel 2014.
5	Associazione ADO	aree Cà Mazzuca	aree verdi e ruderi	IN CORSO		PSC - ambiti 4 ANS ambiti per nuovi insediamenti	F. 159 mapp 292, 232/parte, 222		13200 CIRCA	€ 1.073,00	ADO realizzerà una struttura per dare dignità e sollievo alle persone ammalate di SLA e alle loro famiglie. Il progetto di ADO prevede la realizzazione di un Hospice di 2.261 mq, la ristrutturazione dei fabbricati esistenti, casa colonica e fienile. La durata del diritto di superficie ed uso è prevista in 50 anni. Canone € 1073,00 annui da aggiornarsi ogni anno con il 100% dell'indice ISTAT. Già approvato dal CC 25151-2014. Attualmente è in corso la valutazione dell'interesse culturale e autorizzazione all'alienazione.
TOTALE										€ 390.421,00	

TAB. 8- ACQUISTI E ACQUISIZIONI GRATUITE 2015

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE E ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CONFORMITA' CATASTALE (SI/NO)	VERIFICA INTERESSE CULTURALE	SUPERFICIE(mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	NOTE
1	via dei lavorieri	strada privata 2 tronco	da via Oroboni a terrapieno ferrovia	NO	NON NEC.	2632 circa	€ -	accettazione per donazione da parte dei frontisti
2	porzione di via Belgio - via Polonia	strada	foglio 163 mapp 515	SI	NON NEC.	1.524,00		Usucapione amministrativa di parte di via Belgio (parte di proprietà della Curia).
3	area via Bologna zona Fiera	area verde	F. 226 mapp 370 e 372 (ex mapp. 33 parte)	SI	NON NEC.	1900	€ 76.000,00	La somma per l'acquisto verrà resa disponibile dalla Soc. Estense srl. Parziale rettifica del Piano Alienazioni 2012(PG 17746/12). A seguito di frazionamento l'area da acquisire è minore rispetto a quella preventivata. Nell'atto notarile di acquisizione si preciserà che al pagamento eseguito sulla base della convenzione urbanistica sottoscritta in data 28/11/2012 (rogante Notaio Magnani rep 44369/25423 - validità fino al 28/11/2025 ai sensi dell'art. 30 L.98/2013) non si applicherà il meccanismo della revocatoria fallimentare.
4	aree nel Parco Urbano	aree incolta	F 105 mapp. 98, 99, 100	SI	NON NEC.	3.739,00	€ -	Acquisizione gratuita nell'ambito della Convenzione PG 45963/02 sottoscritta in data 7-05-2004 con L'Università degli Studi di Ferrara
5	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.		€ -	Accettazione donazione dell via Lampone (1 e 2 tronco) da parte dei proprietari frontisti

6	Area sedime pista ciclabile v.le Po - via Agni e porzione area sedime ex Casa Paoli Tacchini e piccola corte	pista ciclabile e porzione area sedime fabbricato, corte	F 102 mapp 1268, 1034 e 1357	SI	NON NEC.	mq 742 (sedime pista ciclabile) mq 946 (porzione sedime fabbricato)	€ 161.656,00	Mapp 1268 (pista ciclabile di mq 742) € /mq 33 per un importo complessivo di € 24.486,00. Mapp. 1357 e 1354 (porzione area sedime fabbricato e parte verde di mq 946) €/mq 145 per un importo complessivo di € 137.170,00. Già prevista nella delibera di Variazione del Piano alienazioni 2014 (PG 25151/14).
7	Area e depuratore siti in via Piganta a Gaibanella	area e sovrastante fabbricato destinato alla depurazione delle acque reflue	F. 310 mapp 594	SI	NON NEC.	depuratore E/9 su di area di mq 3.200	€ -	In data 28.10.2014 è pervenuta nota scritta da parte di Hera affinché il Comune acquisisca, a titolo gratuito, dalla società l'area con sovrastante depuratore sito in località Gaibanella, in modo tale che Hera stessa possa usufruire del finanziamento erogato dalla Regione Emilia Romagna per la realizzazione delle opere connesse all'impianto. Tutte le spese notarili e conseguenti di pratica saranno a carico di Hera spa. Successivamente all'acquisizione l'immobile verrà conferito in gestione ad ACOSEA Impianti.
TOTALE							€ 237.656,00	

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

TAB.9 - ALIENAZIONE FABBRICATI PREVISTI NELL'ANNO 2016

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	DESTINAZIONE URBANISTICA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	INTERESSE CULTURALE	AUTORIZZAZIONE E ALIENAZ. MINISTERO BENI CULTURALI	SUPERFICIE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	NOTE
1	Fabbricato di via G.Mentessi n° 4	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	Fg. 382 Mapp. 226 Sub. 1-2-3 e Mapp. 749-750-751-761	IN CORSO		347	€ 694.000,00	Inserito nel PUV -
2	Centro Civico di via Bologna n. 49	PRG/V: ambito B1.1 "Aree edificate complesse ad impianto storico";PSC/V: subsistema insediamenti contemporanei; ambiti urbani consolidati;	F.162 mapp 91 sub 3	NON NEC.		477	€ 495.000,00	Da prevedere trasferimento uffici della Circoscrizione. Asta deserta in data 19-09-2012
3	Ex Autorimessa Siamic via Spartaco - C.so B. Rossetti n. 24	Art. 10 – Sist. ambiente e dotazioni collettive; art. 10.7 – Sub-sistema: attrezzature e spazi collettivi; Ambito art. 14.1 – Centri Storici; art. 25.2 – Edifici, insediamenti e infrastrutture di interesse storico – art. 25.2.1	F. 377 mapp. 911	DA FARE		244	€ 307.000,00	Manifestazione di interesse all'acquisto da parte dell'Associazione attualmente occupante l'immobile
						TOTALE PRIVISIONE INCASSO 2016	€ 1.496.000,00	
4	Immobile IPSIA di via Roversella	Uso: ASC attrezzature e spazi collettivi - nta art. 105-4.3 Classe 1 - edifici di rilevante importanza per superfici pregi o caratteri architettonici o artistici Classe 2 - edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica	F. 381 mapp 292 sub 1 e 2, e mapp 304	SI	IN ATTESA RISCANTRO DIREZIONE REGIONALE BENI CULTURALI	PT 2547 mq P1 2530 mq	€ 4.569.300,00	In fase di riconsegna dalla Provincia (non più utilizzato per fini scolastici). Verifica interesse storico artistico e procedura autorizzazione all'alienazione da parte Ministero Beni Culturali in corso. Aggiornamento catastale in corso.
TOTALE							€ 6.065.300,00	



COMUNE DI FERRARA

via S. Francesco 1 - 44100 Ferrara



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

TAB. 10 - ALIENAZIONE TERRENI PREVISTI NELL'ANNO 2016

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	NOTE
1	Area Ex. Agea di via Foro Boario - Ex. Mercato del Bestiame via Foro Boario n° 45/57 - LOTTO 1.5	Fg. 161 Mapp. 1577-1582	6.172 mq	€ 1.719.000,00	lotto 1.5
2	Area sita in via Beethoven - Palasilver	F. 192 mapp. 725	4.672,00	€ 250.000,00	Ogni intervento che aumenti il carico urbanistico è condizionato al preventivo inserimento nel POC. La perizia ha valutato sia il valore dell'area di sedime che il valore residuo dell'edificio alla scadenza del diritto di superficie (2033).
TOTALE				€ 1.969.000,00	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico

Settore Attività Interfunzionali

Servizio Patrimonio



TAB. 11 - ALIENAZIONE FABBRICATI PREVISTI NELL'ANNO 2017

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	VERIFICA INTERESSE CULTURALE	AUTORIZZ. ALIENAZIONE MINISTERO BENI CULTURALI	NOTE
1	Ex sede Polizia Municipale - via Bologna n. 13	Fg. 162 mapp 5	sup. coperta 2907 (senza tettoie) + area esterna mq 5073	€ 3.100.000,00	SI	NON VINC.	Oggetto di valorizzazione nell'ambito della STU. Verifica ambientale in corso
2	complesso Tibertelli di via del Gregorio 11	foglio 382 mapp 110 sub 5	904,00	€ 790.000,00	SI	NON VINC.	Il Conservatorio ha riconsegnato l'immobile e lo stesso è stato richiesto in concessione dall'Università
3	Ex convento di San Domenico in P.zza Sacrati n. 12	F. 384 Mapp. 33 sub. 1 , mapp. 30 subb. 1/2/3/4, mapp. 34 sub. 1	228,00	€ 273.600,00	SI	DA FARE	Da richiedere autorizzazione alla vendita. Immobile vincolato.
4	Ex Casa Paoli e Tacchini	Fg. 102 mapp. 229, 1329/parte	644,00	€ 450.000,00	NON VINC.		Necessaria acquisizione di una porzione di sedime
			TOTALE PREVISIONE INCASSO 2017	€ 4.613.600,00			

5	Fabbricato in via Foro Boario	Fg. 161 Mapp. 1579 Sub. 1-2- 3; Mapp. 1580 Sub. 1-2-3	646	€ 516.800,00	IN ATTESA		
6	Ex Macello Comunale di via S.Trenti	Fg. 158 Particella 988 sub. 1/3 e Particella 990 sub. 1	Superficie lorda ex. Macello = mq. 6866; Superficie Area esterna = 21037 mq	€ 1.152.000,00	NON VINC.		
			TOTALE	€6.282.400,00			

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

TAB. 12 - ALIENAZIONE TERRENI PREVISTI NELL'ANNO 2017

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	NOTE
1	Area residenziale di via Arginone	Fg,158 Mapp 521-997-467-880-879	circa 32.010 mq	€ 1.380.000,00	Inserito nel PUV. Inserito a POC.Residenziale (45 alloggi sul mapp. 521 il resto a mitigazione (verde))
2	lotto A4 via Turchi	Foglio 134 Mappale 257 parte	sup. utile mq 488, sup. fondiaria 690	€ 226.320,00	Le aree verranno cedute al Comune di Ferrara in applicazione dell'art. 5 della Convenzione di lottizzazione sottoscritta il 30/11/2011 con il Notaio Mestieri (rep 35830 e racc. 16370) dalla Soc. Edilfutura srl e Real Estate Ferrara srl.
3	lotto B1 via Turchi	Foglio 134 Mappale 257 parte	sup. utile mq 1172, sup. fondiaria 1659	€ 544.152,00	
4	Piano di recupero (Pdr) San Giorgio	F 195 mapp.li 2198, 2197, 2196, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 1842, 1318, 1685, 1722, 1723, 1728, 1724, 1726, 164, 1702, 1703, 1725, 1704, 1727, 1729, 1688, 2206, 2205, 2186	sup. complessiva mq 14917 (di cui 2454 mq G4 e mq 12463 B4,6)	€ 3.677.302,00	
TOTALE				€ 5.057.302,00	



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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

TAB. 13 - CONCESSIONE VALORIZZAZIONE PREVISTA NEL 2015

N°	DENOMINAZIONE	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SUPERFICIE (mq)	NOTE
1	Ex Bazzi - Coloniali	Locali posti al piano terra e primo nell'immobile sito in P.zza Municipale 18-22	Fg. 385 Mapp. 184 Sub.51-52-55-58	392,30 mq	Bando manifestazione di interesse andato deserto in data 28/09/2012. Unica manifestazione di interesse cui non è seguita presentazione di offerta economica.

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

Quadro riassuntivo con previsioni di entrata derivanti dalle alienazioni

Tabella	Valori
Alienazioni 2014	
TAB 1 Alienazioni oggetto di contenzioso	€ 1.450.000,00
TAB 2 Istruttorie attivate nel 2014	€ 12.954.300,00

Alienazioni 2015			
	cluster complessivo	cluster prioritario *	Previsioni di cassa cluster prioritario
TAB 3 Alienazione fabbricati previsti per l'anno 2015	€ 6.470.000,00	€ 4.305.000,00	42.000,00 € (1 trimestre - Cosma e Damiano) 2.900.000,00 € (2 trimestre: P. Zanardi, Bassa Macelleria, ex pesa via Bologna, negozio v. Pomposa) 1.230.000,00 € (4 trim. Piscina v. Pastro e Marina di Grosseto)
TAB 4 Alienazione alloggi edilizia residenziale pubblica anno 2014 (vincolati al recupero e manutenzione alloggi e.r.p.)	€ 91.500,00	€ 91.500,00	91.500,00 € nel 3 trim. (appartam. Via Solera e via T. Mosti)
TAB 5 Alienazione terreni previsti per l'anno 2015	€ 4.495.143,96	€ 2.614.487,96	€ 138.000,00 (1 trim via Marconi adiacente Gramiccia), 172.000,00 € (2 trim. area via Smeraldina), € 353.322,00 (3 trim area F. del Cossa), 1.951.165,96 (4 trim - area Kleb, 2 aree di via Marconi - Michelini, tratto via Gorgo)
TAB 6 Permute 2015	€ 2.889,00	€ 2.889,00	2.889,00 € (2 trim)
TAB 7 Diritti di superficie	€ 510.421,00	€ 390.421,00	€ 390.421,00 nel 2 trim (stop&go, Ei Towers, 1 rata di Aranova Freedom, Lega Cane, ADO)
TAB 8 Acquisti -acquisizioni gratuite	€ 237.656,00	€ 237.656,00	
TOTALE (Tab.3-5-7)	€ 11.475.564,96	€ 7.309.908,96	
TOTALE alienazioni alloggi e.r.p.	€ 91.500,00	€ 91.500,00	
TOTALE permute	€ 2.889,00	€ 2.889,00	

Alienazioni 2016			
TAB 9 Alienazione fabbricati previsti nell'anno 2016	€ 6.065.300,00	€ 1.496.000,00	25.000 € (3 trim. - rata a 1 anno da stipula Cosma e Damiano) € 7.100,16 (3 trim: 3 rate mensili Cosma e Damiano) € 1.496.000,00 (4 trim. via Mentessi, centro civico via Bologna, ex SIAMIC)
TAB 10 Alienazione terreni previsti nell'anno 2016	€ 1.969.000,00	€ 1.969.000,00	€ 1.969.000,00 nel 4 trim. (LOTTO 1.5 Foro Boario e area Palasilver)
TOTALE (Tab.9-10)	€ 8.034.300,00	€ 3.465.000,00	

Alienazioni 2017			
TAB 11 Alienazione fabbricati previsti nell'anno 2017	€ 6.282.400,00	€ 4.613.600,00	€ 4.613.600,00 (nel 4 trim: EX amga, Tibertelli, S. Domenico, Casa Paoli Tacchini) + € 7.100,16 ogni trimestre (pag. rateale Cosma e Damiano)
TAB 12 Alienazione terreni previsti nell'anno 2017	€ 5.057.302,00	€ 5.057.302,00	€ 5.057.302,00 (nel 4 trim: area residenziale v. Arginone, lotto A4 e B1 di via Turchi, Piano Recupero S. Giorgio)
TOTALE (Tab.11-12)	€ 11.339.702,00	€ 9.670.902,00	

TOTALE COMPLESSIVO (2015-2016-2017)	€ 30.849.566,96	€ 20.445.810,96	(escluso alloggi e.r.p. e permute che sono alla pari)
TOTALE 2015	€ 11.475.564,96	€ 7.309.908,96	
TOTALE 2016	€ 8.034.300,00	€ 3.465.000,00	
TOTALE 2017	€ 11.339.702,00	€ 9.670.902,00	
TOTALE alienazioni alloggi e.r.p.	€ 91.500,00	€ 91.500,00	

* Cluster prioritario identificato con velatura gialla nelle seguenti tabelle


