



## PIANO OPERATIVO COMUNALE

### Elaborato 8 - RELAZIONE SULLE CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA DEI PRINCIPALI INTERVENTI E AGENDA DI ATTUAZIONE DEL PIANO

adottato il 28/10/2013 con delibera consiliare PG. 82532/13

1. PREMESSA.....	2
2. RELAZIONE SULLE CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA .....	2
3. AGENDA DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....	7

## 1. PREMESSA

Il presente elaborato contiene, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009, una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indica i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

L'Amministrazione Comunale di Ferrara si trova per la prima volta ad affrontare con il Piano Operativo Comunale, in un momento di estrema criticità economico finanziaria per gli enti locali e gli operatori economici, la redazione di un piano/programma di durata quinquennale rispetto al quale valutare la fattibilità economico finanziaria degli interventi pubblici e privati previsti sul territorio, confrontandoli con quelli attivati dal piano triennale delle opere pubbliche e con il contributo per opere pubbliche di interesse generale previste negli accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

Va tenuto presente il margine di incertezza relativo alla effettiva disponibilità delle risorse pubbliche e private preventivate nell'attuale fase di incertezza economica.

## 2. RELAZIONE SULLE CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA

La formazione del 1° Piano Operativo Comunale è stata attivata in conformità delle previsioni del PSC vigente e del Documento Obiettivi del POC attraverso la procedura per la selezione delle aree ed immobili nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione come previsto dall'art. 30 comma 10 della L.R. 20/2000 e s.m.e i. A seguito di tale procedura di selezione sono state approvate da parte della Giunta Comunale con delibera PG. 34333 del 05/06/2012 le graduatorie di priorità per la selezione di aree e immobili per la formazione del 1° POC e sono state attivate le procedure negoziali in ordine di graduatoria con le proposte in linea con gli obiettivi stabiliti dal PSC. Tali procedure si sono concluse con la sigla di 41 Accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000. La Giunta Comunale ha inoltre inserito, come previsto dall'avviso di selezione delle aree ed immobili da inserire nel 1° POC, ulteriori 6 proposte oltre a quelle candidate alla suddetta procedura, in quanto utili al perseguimento delle finalità di cui al punto 2 del bando e all'organica attuazione del piano. Complessivamente gli Accordi art. 18 con i privati inseriti all'interno del 1° POC sono pari a 47.

A conclusione della fase negoziale emerge che gli interventi previsti nel 1° POC saranno attuati mediante risorse pubbliche e private, con evidente prevalenza delle risorse private per gli interventi di espansione residenziale e produttiva, di riqualificazione ambientale e paesaggistica e di riqualificazione urbana di aree industriali dismesse, e con risorse prevalentemente pubbliche per gli interventi di messa in sicurezza della viabilità carrabile e ciclabile, il completamento delle reti infrastrutturali, la realizzazione e il completamento dei servizi pubblici e di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Le strutture insediative e gli ambiti interessati dagli interventi previsti per l'attuazione pubblica e privata delle schede del 1° POC risultano essere i seguenti:

STRUTTURA INSEDIATIVA	SCHEDA POC	SOGGETTO	ATTUAZIONE
1. Centro Storico di Ferrara	1ACS01-01	GeCars	privata
	1ACS04-01	MEIS	pubblica - completamento Museo shoah
	1ACS08-01	Melior	privata
	1ACS08-02	Comune di Ferrara	pubblica - valorizzazione Immobiliare
	1ACS12-01	Fondazione Santini Gaetano e Elvira	privata
	1ACS13-01	Immobiliare Verdi	privata
	1ACS23-01	CUS	pubblica - ampliamento attrezzature sportive
	1ACS26-01	HB	privata
2. Porta Catena, San Giacomo	2ANS-01	Parco Bianchi	privata

4. Via Bologna	4ANS-01	Parofin	privata
	4ANS-02	Alpa Lavori	privata
	4ANS-04	Comune di Ferrara	pubblica ERS – valorizzazione immobiliare
	4ASPCN-01	Cobu	privata
	4ASPCN-02	Marchetti	privata
	4ASPCN-03	Tambini-Mercatone	privata
	4APF01-01	Roberta	privata
5. Quacchio, Borgo Punta	5ANS-01	Osti_Sara	privata
	5ANS-02	Colmec	privata
	5ANS-03	Sara	privata
6. Via Comacchio	6ANS-01	Andriotto-Ellegi	privata
	6ANS-02	Ginestra	privata
7. Malborghetto B, Pontegradella, Focomorto, Boara	7ANS-01	Mezzetti-Veronesi	privata
	7ANS-02	TRB e altri	privata
	7ANS-03	Navarra	privata
	7ANS-04	Marchetti Mima	privata
	7ANS-05	B&B Serramenti	privata
8. Aguscello	8ANS-01	Bonora-Adami	privata
	8ANS-02	Orpelli Alvaro	privata
9. Pontelagoscuro	9ASPC-01	Agorà2000	privata
	9AR-01	Comune di Ferrara	pubblica - ampliamento spazi accessori produzione artistica
	9AR-02	ACER Ferrara Comune di Ferrara	pubblica - Completamento Riqualficazione Urbana "Quartiere Barco"
10. Francolino, Pescara, Sabbioni, Fossadalbero	10ANS_01	Tani	privata
	10ANS-02	Imm. Prestige Imm. Siam	privata
11. Polo Chimico	11ASPCN-01	Polo Chimico	privata
12. Mizzana	12AR-01	RealEstate	privata
13. Arginone	13ANS-01	Comune di Ferrara	pubblica - valorizzazione Immobiliare pubblica - nuova chiesa
	13ASPCN-01	Parrocchia di San Giacomo Comune di Ferrara	pubblica - valorizzazione Immobiliare
14. Porotto, Cassana	14ANS-01	Gullini	privata
	14ANS-02	Battaglini e altri	privata
17. Piccola Media Industria	17ASPCN-01	Sortini Franco e Marco	privata

18. Cocomaro, Codrea, Cona, Quartesana	18ANS-01	Magnoni Trotti	pubblica
	18ANS-02	La Quartesana	privata
	18ANS-03	Lazzari	privata
	18ANS-04	Osti	privata
	18ANS-05	Marzola	privata
	18ANS-06	Alberti-Muzzoli	privata
19. Correggio, Malborghetto C, Corlo, Baura, Contrapò, Viconovo	19ANS-01	Sefim-Parco	privata
21. San Martino, Montalbano	21ANS-01	Sefim	privata
	21ANS-02	Donegà	privata
	21ANS-03	Pigaiani	privata
	21ANS-04	Tecnocostruzioni	privata
22. San Bartolomeo, Spinazzino	22ASPCN-01	Laffi	privata
25. Territorio Rurale	25AVN-01	Pangallo	privata
	25AVP-01	Isaq Immobiliare	privata
	25AVP-02	Navarra	privata
	25AAP1-01	Bruni - Osti	privata
	25AAP2-01	Navarra	privata

Le opere pubbliche previste su aree e immobili negli accordi art. 18 con privati sono in linea con le priorità indicate nel Documento Obiettivi del POC prevedendo opere per infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ecologiche ambientali ed edilizia residenziale sociale. Negli accordi siglati con i privati sono previsti contributi per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale, cessione di alloggi e lotti ERP urbanizzati e realizzazione diretta di opere pubbliche legate agli ambiti sopra riportati da parte dei soggetti attuatori.

Inoltre, alcuni accordi siglati con i privati prevedono, anziché la realizzazione di opere pubbliche, la cessione di aree di decollo a supporto di aree verdi e di attrezzature collettive.

I contributi per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale previste negli accordi art. 18 del 1° POC risultano essere i seguenti:

STRUTTURA INSEDIATIVA	SCHEDA POC	FINANZIAMENTO PRIVATO (€)
1. Centro Storico di Ferrara	1ACS01-01	50.000,00
	1ACS26-01	20.000,00
4. Via Bologna	4ASPCN-03	260.000,00
	4ANS-02	50.000,00
6. Via Comacchio	6ANS-01	60.000,00
7. Malborghetto B, Pontegradella, Focomorto, Boara	7ANS-02	64.000,00
	7ANS-05	50.000,00
9. Pontelagoscuro	9ASPCN-01	130.000,00
18. Cocomaro, Codrea, Cona, Quartesana	18ANS-05	65.000,00
	18ANS-06	100.000,00

21. San Martino, Montalbano	21ANS-01	112.000,00
	21ANS-03	100.000,00
	21ANS-04	45.000,00
25. Territorio Rurale	25AVN-01	150.000,00
	25AVP-01	120.000,00
	25AVP-02	50.000,00
	25AAP1-01	50.000,00
<b>Totale</b>		<b>1.476.000,00</b>

Gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale previsti nel POC e negli accordi art. 18 del POC, tramite il contributo di risorse pubbliche e private, risultano essere i seguenti:

STRUTTURA INSEDIATIVA	SCHEDA POC	ALLOGGI REALIZZATI E CEDUTI AL COMUNE	ALLOGGI REALIZZATI E GESTITI DAL PRIVATO	CAPACITÀ EDIFICATORIA DEI LOTTI CEDUTI AL COMUNE	ALLOGGI ESISTENTI CEDUTI AL COMUNE	ALLOGGI REALIZZATI DA COMUNE/ACER	ALLOGGI ESISTENTI DA RIQUALIFICARE COMUNE/ACER
1. Centro Storico di Ferrara	1ACS12-01		15				
2. Porta Catena, San Giacomo	2ANS-01			Mq 1.455 8			
	/					43	
4. Via Bologna	6ANS-01 4ANS-04		7		1		
5. Quacchio, Borgo Punta	5ANS-02	2					
6. Via Comacchio	6ANS-02	1					
8. Aguscello	8ANS-01	1					
9. Pontelagoscuro	9AR-02					56	72
10. Francolino, Pescara, Sabbioni, Fossadalbero	10ANS-01			Mq 800 2 di compl. SU 169 mq			
	10ANS-02	1					
14. Porotto, Cassana	5ANS-03 14ANS-01 14ANS-02				6		
		3					
		6					
18. Cocomaro, Codrea, Cona, Quartesana	18ANS-02	2					
	18ANS-03	2					
19. Correggio, Malborghetto C, Corlo, Baura, Contrapò, Viconovo	19ANS-01			Mq 1.981 10			
21. San Martino, Montalbano	4ANS-02				1		
25. Territorio Rurale	/					12	
<b>TOTALE</b>		<b>18</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>8</b>	<b>111</b>	<b>72</b>

Le seguenti tabelle confrontano l'importo complessivo delle opere pubbliche previste nel 1° POC e negli accordi art. 18 del 1° POC relativamente alla realizzazione delle infrastrutture,

delle attrezzature e spazi collettivi e degli interventi di edilizia residenziale sociale attraverso risorse private, di altri Enti Pubblici e del Comune di Ferrara.

**OPERE PUBBLICHE DEL 1° POC:**

<b>OPERE PUBBLICHE</b>	<b>Risorse private</b>	<b>Risorse altri Enti Pubblici</b>	<b>Risorse Comune</b>	<b>Totale</b>
INFRASTRUTTURE	11.448.494,00	79.246.007,00	17.690.500,00	108.385.001,00
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	1.065.000,00	91.793.719,00	12.705.000,00	105.563.719,00
ERS	3.166.288,00	13.000.000,00	244.589,00	16.410.877,00
<b>Totale Parziale</b>	<b>15.679.782,00</b>	<b>184.039.726,00</b>	<b>30.640.089,00</b>	<b>230.359.597,00</b>
<b>Contributi generici da accordi art. 18</b>	1.476.000,00	0,00	0,00	1.476.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>17.155.782,00</b>	<b>184.039.726,00</b>	<b>30.640.089,00</b>	<b>231.835.597,00</b>

**di cui previste negli accordi art. 18 del 1° POC:**

<b>OPERE PUBBLICHE</b>	<b>Risorse private</b>	<b>Importo totale opere</b>
INFRASTRUTTURE	8.862.754,00	10.189.254,00
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	50.000,00	215.000,00
ERS	3.166.288,00	3.410.877,00
<b>Contributi generici da accordi art. 18</b>	1.476.000,00	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>13.555.042,00</b>	<b>13.815.131,00</b>

A fronte dei contributi generici previsti negli accordi art. 18 del 1° POC pari a € 1.476.000,00 e dei contributi per la realizzazione delle opere pubbliche relative ad infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e ERS da parte dei privati pari a € 12.079.042,00, va sottolineato l'importante obiettivo raggiunto in questa fase dall'Amministrazione Comunale

per l'attuazione delle **opere pubbliche previste negli accordi art. 18 del 1° POC**, che a fronte di un importo totale complessivo per la realizzazione di tali opere pari a € **13.815.131,00**, deve contribuire per un importo pari a € 260.089,00.

### 3. AGENDA DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'Agenda di Attuazione del Piano contiene i tempi, le risorse finanziarie e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale.

In conformità a quanto richiesto dall'Agenda di Attuazione del Piano, sono stati analizzati i tempi e le risorse finanziarie per la realizzazione delle opere pubbliche e le relative apposizioni del vincolo preordinato all'esproprio da parte dei soggetti pubblici e privati attraverso l'analisi degli accordi art. 18 e delle opere pubbliche in essi previste, oltre alle opere pubbliche programmate dall'Amministrazione Comunale e da altri Enti nel quinquennio di validità del POC.

In particolare, rispetto alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale sono stati analizzati i tempi per:

- la presentazione, l'approvazione e la convenzione dei PUA;
- il versamento dei contributi per la realizzazione delle OO.PP. di interesse generale;
- la presentazione, l'approvazione e la realizzazione del progetto esecutivo delle OO.PP. da parte dei privati;

- la liquidazione della indennità agli espropriandi;
- la cessione delle aree di decollo destinate ad attrezzature collettive;
- la realizzazione e cessione di alloggi esistenti, di progetto e di lotti ERS;
- la realizzazione di piantumazioni e regimazioni idrauliche;
- la progettazione, l'approvazione, la procedura d'esproprio, il finanziamento e appalto dell'opera e l'esecuzione e collaudo delle OO.PP.;
- l'alienazione degli immobili di proprietà Comunale;
- la presentazione, l'approvazione e l'autorizzazione unica SUAP;
- la presentazione della SCIA o del Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento privato.

L'Agenda di Attuazione del Piano è stata sintetizzata nei sotto riportati Diagrammi di Gantt, in supporto alla gestione di tutti gli interventi previsti all'interno del 1° POC:













AGENDA DI ATTUAZIONE DEL 1° POC 2014-2018

Struttura Insediativa	SCHEDA POC	Descrizione opera	Attuazione	Descrizione fasi intervento	APPROVAZIONE mesi																																																				
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
1. Centro Storico di Ferrara		Palazzo Paradiso sostituzione impianti antincendio, NAF, videosorveglianza, riqualificazione giardino ex orto botanico	OOPP	Progettazione e approvazione	█																																																				
				finanziamento e appalto								█							█																																						
				esecuzione e collaudo											█										█																																
24, Monestirolo, Marrara, Bova		Riparazione e miglioramento strutturale post sisma Palazzo Paradiso e Biblioteca Ariostea	OOPP	Progettazione e approvazione													█																																								
				finanziamento e appalto																										█					█																						
				esecuzione e collaudo																														█					█																		
1. Centro Storico di Ferrara		Restauro e allestimento museo all'interno del Palazzo Prosperi Saccati	OOPP	Progettazione e approvazione							█																																														
				finanziamento e appalto																			█						█																												
				esecuzione e collaudo																							█						█																								
1. Centro Storico di Ferrara		Palazzo Bonacossi recupero seminterrato	OOPP	Progettazione approvazione	█																																																				
				finanziamento e appalto							█																																														
				esecuzione e collaudo													█						█																																		
1. Centro Storico di Ferrara		Riparazione e miglioramento strutturale post sisma Palazzo Bonacossi e Palazzo	OOPP	Progettazione approvazione													█																																								
				finanziamento e appalto																										█					█																						
				esecuzione e collaudo																														█					█																		
1. Centro Storico di Ferrara		Recupero strutturale, Restauro, manutenzione e allestimento Museo Antonioni Palazzo Massari Cavalieri di Malta	OOPP	Progettazione e approvazione	█																																																				
				finanziamento e appalto							█																																														
				esecuzione e collaudo											█						█																																				
1. Centro Storico di Ferrara		Riparazione e miglioramento strutturale post sisma Palazzo Massari, Padiglione arte contemporanea, Palazzo Cavalieri di Malta ed edificio annesso	OOPP	Progettazione e approvazione													█																																								
				finanziamento e appalto																										█					█																						
				esecuzione e collaudo																														█					█																		















AGENDA DI ATTUAZIONE DEL 1° POC 2014-2018

Struttura Insediativa	SCHEMA POC	Descrizione opera	Attuazione	Descrizione fasi intervento	APPROVAZIONE mesi																																																				
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
5. Quacchio, Borgo Punta		Realizzazione pista ciclabile di collegamento tra Cona e il polo ospedaliero di Cona	OOPP	Progettazione e approvazione	█																																																				
				finanziamento e appalto																									█																												
				esecuzione e collaudo																									█																												
5. Quacchio, Borgo Punta		Realizzazione di passerella ciclabile di collegamento tra via Prinella - via Ginestra	OOPP	Progettazione e approvazione	█																																																				
				procedura esproprio													█																																								
				finanziamento e appalto													█																																								
				esecuzione e collaudo													█																																								
5. Quacchio, Borgo Punta		Realizzazione di rotonda in via Caldirolo	OOPP	Progettazione e approvazione	█																																																				
				procedura esproprio													█																																								
				finanziamento e appalto													█																																								
				esecuzione e collaudo													█																																								
6. Via Comacchio	6ANS_01	Nuovo insediamento residenziale in via Valle Rillo	PUA	cessione area di decollo parco urbano viale Volano	█																																																				
				cessione di n. 1 alloggio e autorimessa esistenti in via Armida	█																																																				
				presentazione PUA dalla scadenza del PUA vigente	█																																																				
				approvazione PUA									█																																												
				convenzione PUA									█																																												
				versamento contributo € 60.000,00 per la realizzazione delle OO.PP. di interesse generale	█																																																				
				pres. progetto esecutivo del collegamento viario tra via Rillo e via Misericordia	█																																																				
				approvazione prog. esec. del collegamento viario									█																																												
				realizzazione del collegamento viario									█																																												
				realizzazione intervento privato																																													█								









AGENDA DI ATTUAZIONE DEL 1° POC 2014-2018

Struttura Insediativa	SCHEMA POC	Descrizione opera	Attuazione	Descrizione fasi intervento	APPROVAZIONE mesi																																																				
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
10.Francolino, Pescara, Sabbioni, Fossadalbero	10ANS_02	Nuovo insediamento residenziale a Franolino, via Pagliarini	PUA	presentazione PUA	■																																																				
				approvazione PUA	■																																																				
				convenzione PUA	■																																																				
				pres. progetto esecutivo della strada di connessione del comparto con via Calzolari e della sistemazione a prato dell'area per attrezzature collettive	■																																																				
				approvazione prog. esecutivo della strada e della sist a prato	■																																																				
				liquidazione indennità espropriandi	■																																																				
				realizzazione della strada e della sistemazione a prato	■																																																				
				pres. progetto esecutivo di n. 1 alloggio ERS da cedere	■																																																				
				approvazione prog. esecutivo alloggio	■																																																				
				realizzazione alloggio da cedere	■																																																				
																																																					77				
																																																					145				
11.Polo Chimico	11ASPCN_01	Riqualificazione industriale Polo Chimico	SUAP	presentazione progetto edilizio	■																																																				
				approvazione e autorizzazione unica SUAP progetto edilizio	■																																											■									
				realizzazione progetto edilizio	■																																											■									
																																																					59				
																																																					94				
11.Polo Chimico		Completamento bretella nord di collegamento tra il casello Ferrara Nord e via Padova	OOPP	Progettazione e approvazione	■																																																				
				procedura esproprio	■																																																				
				finanziamento e appalto	■																																																				
				esecuzione e collaudo	■																																																				
																																																					65				















