

COMUNE DI FERRARA PROTOCOLLO GENERALE Cod. AMC.FE.A/1		
19 DIC. 2011		
N.	105263	

ACCORDO DI PROGRAMMA

ai sensi dell'art. 34, D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 40, L.R. 20/2000

TRA

- **COMUNE DI FERRARA** (d'ora in poi: "il Comune");
- **PROVINCIA DI FERRARA** (d'ora in poi: "la Provincia");
- **FERRARA IMMOBILIARE S.p.a. Società di Trasformazione Urbana**, (d'ora in poi: "STU");
- **ARPA**
- **AUSL**
- **CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA**
- **SERVIZIO TECNICO DI BACINO PO DI VOLANO**
- **AIPO**
- **ARNI**
- **DIREZIONE REGIONALE BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI EMILIA ROMAGNA**
- **SOPRINTENDENZA BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGIO EMILIA ROMAGNA**
- **SOPRINTENDENZA BENI ARCHEOLOGICI EMILIA ROMAGNA**
- **COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO**
- **ENEL**
- **GRUPPO HERA S.p.a.**
- **SNAM RETE GAS**
- **TELECOM**

PER

l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi finalizzati al recupero - rifunzionalizzazione delle "aree Ex Mof-Darsena, Ex Amga e Ex Direzionale Pubblico di via Beethoven" (corrispondenti al subambito "Darsena" e all'ambito "via Bologna" di cui al vigente Piano Strutturale Comunale).

L'anno 2011, il mese di Dicembre giorno 14 alle ore 10,00 presso la Sala Zanotti della residenza Municipale si è riunita la conferenza per la conclusione del presente accordo con la partecipazione dei seguenti rappresentanti:

- per il Comune, l'Arch. Davide Tumiatì, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale, a ciò legittimato con delega del Sindaco in data 29 novembre 2011 di cui al PG. n. 101719 del 5 dicembre 2011;
- per la Provincia, l'arch. Massimo Mastella, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di rappresentante legittimato ad esprimere in maniera vincolante la volontà della Provincia di Ferrara;
- per FERRARA IMMOBILIARE S.p.a. Società di Trasformazione Urbana, il sig. Gabriele Ghetti in qualità di Amministratore Unico;
- per AUSL il sig. Franco Ferraresi – AUSL, il quale interviene ed agisce nel presente atto in qualità Tecnico della Prevenzione, a ciò delegato con nota del 13/12/2011;
- per CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARARA il sig. Marcello Buzzoni, il quale interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità tecnico, a ciò delegato con nota del 14/12/2011 Prot. n. 23002;
- per SERVIZIO TECNICO BACINO PO DI VOLANO il sig. Marco Bianchini, il quale interviene ed agisce nel presente atto in qualità di tecnico dichiarando di essere per ciò delegato;
- per GRUPPO HERA S.p.a. il p.i. Emilio Buttini, il quale interviene ed agisce nel presente atto in qualità tecnico reti, a ciò delegato con nota del 13/12/2011 prot. n. 213927;

PREMESSO CHE:

- 1) con delibera del Consiglio Comunale P.G. n. 55900 del 16/07/2007 è stata approvata la costituzione di un'apposita Società di Trasformazione Urbana per l'attuazione degli interventi di recupero e riqualificazione urbana dei comparti del P.R.G. denominati "*MOF-Darsena*", "*Ex AMGA*" e "*Ex Direzionale pubblico di via Beethoven*" (corrispondenti al subambito "*Darsena*" e all'ambito "*via Bologna*" di cui al vigente Piano Strutturale Comunale approvato con delibera del Consiglio comunale P.G. n. 21901 del 16/04/2009).
Con il medesimo provvedimento è stato approvato altresì lo schema di atto costitutivo, lo statuto e lo schema di convenzione tra detta S.T.U. e Comune di Ferrara;
- 2) in data 12 ottobre 2007 con atto notarile Rep. N° 57533 raccolta 15340 del Notaio Marco Bissi di Ferrara, è stata quindi costituita la Società per Azioni "FERRARA IMMOBILIARE S.p.A. Società di Trasformazione Urbana", di cui il Comune è unico socio.
In seguito, con atto del Sindaco in data 11/10/2007, si è proceduto alla nomina dell'Amministratore Unico della S.T.U. e con successiva convenzione (P.G. n.10942/08), si sono definite le modalità di collaborazione;
- 3) al fine di perseguire gli obiettivi per cui è stata costituita, la S.T.U. ha quindi indetto apposita e regolare gara ai sensi dell'art. 93, D.Lgs. n. 163/2006 per la selezione del soggetto cui affidare la redazione del progetto di riqualificazione delle tre aree suddette, articolato in un

Masterplan (individuato come strumento propedeutico e funzionale alla definizione delle scelte urbanistiche e compositive più idonee alla risoluzione degli aspetti progettuali delle diverse aree affidate alla STU, con una progettazione degli interventi ispirata ai più avanzati orientamenti in materia di sostenibilità), nei successivi Piani urbanistici attuativi ex art. 31 L.R. n. 20/2000, e infine nel progetto preliminare dell'interramento di via Darsena;

- 4) in esito alla gara è risultata vincitrice l'A.T.I. costituita da Politecnica Ingegneria ed Architettura Società Cooperativa e Studio Associato Bennisch Architekten, con la quale in data 24 giugno 2008 è stato sottoscritto il Disciplinare d'incarico;
- 5) in data 30 settembre 2008 i Progettisti incaricati hanno quindi consegnato regolarmente copia completa del Masterplan recante le quantità e destinazioni d'uso ammesse in ciascuno dei tre comparti, e la cui elaborazione è stata preceduta e seguita dai necessari momenti di esposizione e di discussione con gli organi del Comune e la cittadinanza, nonché con i vari uffici interessati alle problematiche da affrontare rispetto agli aspetti urbanistici, della mobilità, dei vincoli paesaggistici, ambientali e archeologici; inoltre, sono stati svolti incontri specifici con i vari uffici interessati alle problematiche da affrontare rispetto agli aspetti urbanistici, della mobilità, dei vincoli paesaggistici ed ambientali, ai vincoli archeologici;
- 6) con delibera P.G. n. 95002/2008 del 15/12/2008 il Consiglio Comunale ha quindi approvato il Masterplan come da elaborati predisposti dalla S.T.U., apportando le opportune modifiche - stabilendo, in particolare, di non procedere all'interramento della Via Darsena - e esprimendo ulteriori indirizzi e prescrizioni per la successiva elaborazione dei Piani di recupero, anche in accoglimento delle proposte e suggerimenti scaturiti dagli incontri nelle Circoscrizioni;
- 7) nella medesima delibera di approvazione del Masterplan il Consiglio Comunale ha inoltre stabilito di avviare la procedura per la sottoscrizione di un accordo di programma ai sensi dell'art.40 della L.R. 20/2000 tra il Comune di Ferrara, la Provincia di Ferrara e la S.T.U., convocando la Conferenza preliminare per concordare le variazioni agli strumenti urbanistici necessarie per dare attuazione al progetto e i contenuti dei Piani urbanistici attuativi, nonché procedere alla relativa approvazione;
- 8) la S.T.U. ha quindi proceduto ai necessari approfondimenti degli aspetti volti all'acquisizione dei necessari atti di assenso da parte degli Enti coinvolti, tenendo incontri con la Provincia di Ferrara, il Consorzio di Bonifica e la Regione e avviando, in parallelo, un confronto con la Soprintendenza finalizzato alla definizione di un documento comprendente le future linee guida di interpretazione delle prescrizioni dei provvedimenti di tutela indiretta delle Mura civiche della città di Ferrara;

- 9) nel frattempo, su sollecitazione del Comune , la Società FERRARA 2007 (proprietaria dell'immobile ex direzionale pubblico via Beethoven) ha proceduto alla messa in sicurezza dell'area con importanti interventi, volti a porre rimedio al degrado in cui essa versava;
- 10) nelle more dell'indizione della conferenza preliminare, la stessa Amministrazione Comunale ha inoltre approfondito i propri fabbisogni di uffici pubblici, anche in funzione della Nuova Struttura Organizzativa recentemente approvata e dei fabbisogni di spazi ed archivi, giungendo così alla conclusione che fosse opportuno collocare all'ex MOF circa 7500 mq. per uffici comprensivi di mq. 1000 da destinare a centro per l'impiego, mentre la sede dei Vigili Urbani fosse più opportuno collocarla all'interno dell'ex direzionale pubblico di via Beethoven (circa 3000 mq di superficie utile ad uffici+garage/parcheggi scoperti per le auto di servizio e personali);
- 11) in data 10/02/2010 è poi pervenuta al Comune da parte di FERRARA 2007 SRL (prot. n. 2/2010), proprietaria dell'ex Immobile Direzionale Pubblico via Beethoven, una proposta di diverse soluzioni rispetto al mix di funzioni definito con il Masterplan, così riassumibile:
- 1) diverso riposizionamento della quota di commercio, con affaccio verso la via Beethoven;
 - 2) cessione di una quota di superficie territoriale per la futura collocazione dell'ERS in posizione frontistante rispetto agli edifici preesistenti;
 - 3) diversa configurazione delle aree a verde e standard con la cessione al Comune di una parte di direzionale pubblico (edificio H) come possibile futura sede del comando dei Vigili Urbani;
- 12) infine, la Provincia di Ferrara in data 30/03/2010 (P.G. n. 29715) ha trasmesso al Sindaco di Ferrara una nota ufficiale, con la quale veniva manifestato l'interesse a realizzare una propria nuova sede (preferibilmente in area ex MOF), nella quale poter trasferire il personale attualmente distribuito in diverse sedi cittadine (380 dipendenti circa), per una superficie calpestabile approssimativamente pari a 10.000 mq da destinare ad uffici, parcheggi coperti per il ricovero degli automezzi di servizio (circa 50 posti auto) e parcheggi scoperti per i dipendenti;
- 13) in esito all'istruttoria svolta, con delibera di Giunta comunale del 27/04/2010 venivano quindi approvate le linee guida per la redazione dei tre piani di recupero da parte della S.T.U.; e in data 10/05/2010 la S.T.U. dava incarico a progettisti di procedere al completamento dell'attività di progettazione;
- 14) con nota P.G. n. 46919 del 20/05/2010 il Sindaco del Comune di Ferrara procedeva a indire la prima conferenza preliminare all'Accordo di Programma finalizzato all'approvazione dei suddetti Piani in variante, convocata per il giorno 07/06/2010.



In tale sede i soggetti partecipanti venivano resi edotti dell'esistenza e del funzionamento della S.T.U., delle aree interessate, della progettazione del Masterplan consegnato e delle linee guida approvate dalla Giunta per elaborare i necessari Piani attuativi;

- 15)** in data 06/08/2010 prot. n. 71742 la S.T.U. trasmetteva all'Amministrazione comunale il materiale relativo ai Piani di Recupero delle aree ex MOF-Darsena ed ex AMGA;
- 16)** la Giunta comunale richiedeva ulteriori approfondimenti in relazione all'area ex direzionale pubblico di Via Beethoven in quanto la proposta elaborata dalla A.T.I. risultava essere, nel nuovo schema di assetto distributivo definito, sensibilmente diversa dalla soluzione approvata con le linee guida dalla Giunta Comunale in data 27 aprile 2010 P.G. n° 37535 e con una configurazione spaziale ed urbanistica che meritava una particolare ed ulteriore riflessione;
- 17)** in data 26/08/2010 FERRARA 2007 S.r.l., interpellata dal Comune con nota prot. n. 74665 del 20/08/2010, ha accolto la nuova soluzione progettuale, ritenendola migliorativa rispetto alle precedenti;
- 18)** con delibera di Giunta comunale P.G. n. 76467 del 31/08/2010, destinata a integrare la precedente delibera di Giunta P.G. n. 37535 del 27/04/2010 si approvava quindi la revisione del Masterplan già approvato nella parte inerente alla suddetta area ex direzionale pubblico di Via Beethoven (Palaspecchi), in conseguenza degli approfondimenti istruttori compiuti, delle esigenze rappresentate dai soggetti pubblici coinvolti e delle nuove soluzioni elaborate, ritenute migliorative e idonee a soddisfare i vari interessi pubblici.
Sinteticamente, le modifiche sono consistite nella localizzazione all'interno dell'area della sede del comando dei Vigili Urbani, nella previsione di una quantità di superficie da destinare ad Uffici, nel riposizionamento su via Beethoven delle superfici da destinare al commercio e in una diversa sistemazione ed organizzazione del verde pubblico;
- 19)** il materiale relativo al Piano di Recupero riferito al comparto ex direzionale pubblico di Via Beethoven è stato consegnato dai Progettisti incaricati in data 12/11/2010 (P.G. n. 102638);
- 20)** in data 10/12/2010 e in data 16 e 23/12/2010 tutti i Piani di recupero hanno quindi formato oggetto di una Conferenza di servizi interna e visionati dalla Commissione di Qualità che hanno proposto con lettera P.G. n. 3710 del 18/01/2010 una serie di integrazioni;
- 21)** in data 15 febbraio 2011 si è tenuta una seconda Conferenza preliminare prodromica alla sottoscrizione dell'accordo di programma predetto;
- 22)** la Provincia, con nota inviata unicamente tramite fax in data 14/03/2011, assunta al PG. 22138 del 21 Marzo 2011, chiedeva, in riferimento alla Conferenza dei Servizi del 15 Febbraio 2011, la documentazione integrativa relativa a:

- Relazione tecnico-urbanistica sui contenuti della variante;
- Tavole complete di PRG vigente e di PRG variante e delle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema Accordo di Programma art.40 LR 20/00 ;
- Copia dei verbali delle conferenze dei servizi;
- Valutazione delle compatibilità delle previsioni con la riduzione del rischio sismico e con le esigenze di protezione civile;
- Parere Hera e del Consorzio di Bonifica per valutare il rischio idraulico richiedendo che tale documentazione integrativa venisse inviata anche a tutti gli Enti partecipanti alla conferenza dei Servizi;

23) in data 28/04/2011, il Servizio Pianificazione Progettazione del Comune di Ferrara ha trasmesso alla Provincia di Ferrara, con nota PG 34944 la documentazione integrativa richiesta e ne inviava copia a tutti gli Enti partecipanti alla Conferenza dei Servizi;

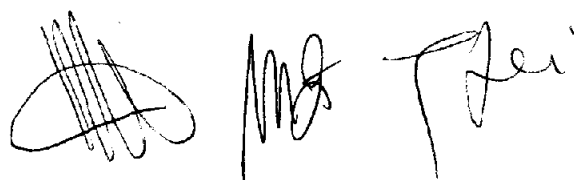
24) con delibera PG. 28700/2011, del 23/05/2011, il Consiglio Comunale ha approvato le modifiche al Masterplan e le linee guida per la redazione dei Piani di Recupero inerenti ai comparti di cui si discute;

CONSIDERATO che:

- per dare compimento ai progetti previsti nelle aree oggetto di intervento è necessaria l'azione integrata di più soggetti pubblici, in quanto non solo portatori di distinti interessi, ma altresì in quanto direttamente interessati alle scelte progettuali trasfuse nei Piani di recupero – in particolare, per quanto concerne la localizzazione all'interno delle aree delle sedi/uffici pubblici di alcuni dei partecipanti, come già rappresentato in premessa;
- a tal fine, è stata avviata la procedura dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del T.U.E.L. e dell'articolo 40 della L.R. n. 20/2000 di cui in premessa, volta in prima battuta a consentire la valutazione del progetto generale ed a raccogliere i suggerimenti, le osservazioni ed i pareri dei vari enti coinvolti ed invitati alla prima seduta della conferenza preliminare, utili ad impostare il percorso successivo di elaborazione dei Piani attuativi in variante; e in secondo luogo all'approvazione degli stessi Piani, elaborati dai Progettisti incaricati conformemente alle linee guida impartite e alle indicazioni espresse dai partecipanti alla conferenza, in variante al P.R.G. del Comune di Ferrara;
- il contenuto dei suddetti Piani è peraltro coerente rispetto a quanto stabilito dal P.S.C. e dal P.O.I.C.;

CONSIDERATO infine che:

- nel corso dell'istruttoria finalizzata all'elaborazione dei tre Piani di recupero, si è prospettata l'opportunità di procedere all'attuazione dell'area "*ex direzionale pubblico di Via Beethoven*"



mediante affidamento all'attuale proprietaria FERRARA 2007 S.n.c., anziché mediante le procedure previste dall'art. 120 T.U.E.L. (ossia, anziché mediante la S.T.U.).

In tal modo, gli interventi verrebbero infatti realizzati in tempi più rapidi (rispetto a quanto comporterebbe il ricorso alla selezione del socio privato della STU chiamato a dare attuazione ai Piani elaborati) e senza alcun rischio di esborso di denaro da parte della STU (come viceversa potrebbe verificarsi nel caso in cui FERRARA 2007 non intendesse partecipare alla predetta selezione, ovvero non venisse individuato come socio privato);

- lo strumento all'uopo ritenuto idoneo per stabilire gli impegni posti a carico della Proprietà dell'area e le condizioni in base alle quali la Società potrà procedere all'intervento è rappresentata da un apposito accordo ai sensi dell'art. 11, L. n. 241/1990, destinato a integrare il Piano di recupero afferente il comparto in questione prevedendo quanto segue:

1) corrispettivo posto a carico di FERRARA 2007 per la valorizzazione dell'area di sua proprietà conseguente alle varianti urbanistiche al P.R.G. previste dai Piani di recupero approvati tramite l'accordo di programma, quantificato in analogia a quanto a suo tempo previsto nel progetto di valorizzazione del Centro Storico (Programma Speciale d'Area ai sensi della L.R. 19 agosto 1996 n. 30), ossia applicando una quota percentuale (pari al 35%) dell'incremento del valore venale che si determinerà in conseguenza del cambio d'uso previsto dal Piano di Recupero inerente l'area in questione da quantificare mediante stima dell'Agenzia del Territorio.

Il valore così determinato verrà quindi corrisposto al Comune mediante la realizzazione e successiva cessione da parte di FERRARA 2007 di opere di pari importo, consistenti nella sede del comando dei vigili urbani (previa ristrutturazione della palazzina esistente all'interno dell'area in questione – fabbricato H), quale opera di urbanizzazione secondaria;

Nel caso il valore dell'immobile ristrutturato risultasse inferiore al 35% a conclusione dei lavori di ristrutturazione (oltre al valore dell'immobile periziato all'inizio dei lavori), la differenza da corrispondere avverrà con quote di ERS (Edilizia Residenziale Sociale) situata in uno degli altri corpi di fabbrica, da cedere all'Amministrazione comunale. Nel caso invece il valore economico complessivo dell'immobile da adibire a sede dei Vigili urbani risultasse uguale o superiore al 35% del valore venale, nulla sarà dovuto al soggetto proponente.

2) le garanzie in caso di eventuale inadempimento da parte di FERRARA 2007, consistono nelle necessarie fideiussioni nonché nella facoltà per il Comune di procedere alla revoca sanzionatoria delle previsioni oggetto della variante urbanistica inerente all'area ex-direzionale pubblico di Via Beethoven, approvate tramite l'accordo di programma; ovvero ancora nella facoltà di revocare la previsione dell'affidamento al Privato dell'intervento attuativo, con conseguente riattribuzione della titolarità dell'intervento alla S.T.U., come originariamente previsto;

- in data 07.07.2011 prot. n. 5454 del 05.07.2011 l'Agenzia del Territorio ha consegnato alla S.T.U., che ne ha successivamente trasmesso copia al Comune, *"Perizia di stima per la determinazione dell'incremento del valore venale dell'immobile ex Direzionale Pubblico denominato "Palazzi degli Specchi, sito in Ferrara, tra la via Alessandro Tassoni e via Ludwig Van Beethoven", nella quale si affermava che "il più probabile valore aggiunto, apportato dall'operazione di redazione del Piano di Recupero in variante alla strumentazione urbanistica vigente, possa essere indicato complessivamente in € 14.886.000,00"*; pertanto, il corrispettivo a carico della Soc. FERRARA 2007 srl (pari al 35% di detto importo) è uguale a € 5.210.100,00 al netto degli oneri fiscali;
- a seguito della redazione di tale perizia, fra le Parti sono intercorse trattative volte a definire con precisione le modalità e condizioni dell'assunzione, da parte della Soc. FERRARA 2007 srl, dell'impegno a corrispondere l'importo predetto; in particolare, la Società medesima ha evidenziato che:
 - *la perizia indica che il valore venale del fabbricato H (attualmente di proprietà della Soc. FERRARA 2007 srl e destinato a essere ristrutturato e ceduto al Comune per fungere da sede dei Vigili Urbani) conseguirà in esito all'intervento edilizio un valore di mercato proiettato a trenta mesi da oggi di € 6.820.080,00;*
 - *pertanto, a seguito della cessione del fabbricato predetto il Comune conseguirà un vantaggio economico pari al predetto importo di € 6.820.080,00, tale essendo il valore dell'edificio che l'Ente acquisirà al suo patrimonio al termine dei lavori di ristrutturazione;*
 - *il beneficio per il Comune è dunque superiore di € 1.609.980,00 (tale essendo la differenza fra € 6.820.080,00 e € 5.210.100) rispetto a quanto dovuto in base al calcolo del 35% dell'incremento del valore venale dell'area in questione;*
 - *dal canto suo, per procedere alla realizzazione della nuova sede la Soc. FERRARA 2007 srl assumerà costi superiori a € 5.210.100, considerato che il valore attuale di mercato del fabbricato (che, in difetto del presente accordo, dovrebbe formare oggetto di espropriazione) è pari a € 1.220.000, cui vanno sommati altri € 4.000.000,00 circa, quale costo di ristrutturazione, costo tecnico di costruzione e altri costi per la progettazione e per oneri finanziari. I costi complessivi a carico della Soc. FERRARA 2007 srl potranno peraltro essere meglio quantificati in sede di Capitolato speciale d'appalto allegato al Progetto definitivo.*
 - *a ciò si aggiunga che la Soc. FERRARA 2007 srl ha già realizzato in loco opere di urbanizzazione, e che dovrà altresì procedere a cedere un'area da adibirsi a parcheggio funzionale alla sede dei Vigili Urbani, nonché a realizzare un parcheggio su area pubblica, tutto senza oneri per l'Amministrazione;*
 - *pertanto, alla luce degli oneri complessivamente assunti, la Soc. FERRARA 2007 srl ha proposto di adempiere al versamento del corrispettivo di € 5.210.100,00 procedendo unicamente alla cessione del fabbricato H ristrutturato ed ha altresì richiesto di poter scomputare dagli oneri di urbanizzazione secondaria la differenza rispetto al valore venale definitivo del fabbricato stesso (pari a € 1.609.980,00);*
 - *gli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti il Piano di Recupero siano determinati al momento della presentazione degli idonei titoli abilitativi inerenti agli edifici, senza prevedere l'anticipo del 30% al momento della sottoscrizione della convenzione e il restante 70% al momento della presentazione degli idonei titoli abilitativi inerenti agli edifici;*
- con atto di indirizzo in data 19.07.2011 la Giunta comunale si è espressa favorevolmente rispetto alla proposta della Soc. FERRARA 2007 srl, ritenendo che occorra procedere a un

bilanciamento fra il corrispettivo di € 5.210.100,00, (quale 35% dell'incremento di valore aggiunto apportato dell'operazione di redazione del Piano di Recupero in variante alla strumentazione urbanistica vigente) risultante dall'incremento del valore venale dell'area, con gli impegni economici complessivamente assunti dalla Soc. FERRARA 2007 srl, in quanto tale decisione, sebbene comporti uno scostamento rispetto a quanto previsto nella delibera del Consiglio comunale P.G. n. 28700 del 23.5.2011 di cui in premessa, è necessaria per garantire l'equilibrio economico rispetto alle prestazioni richieste alla Soc. FERRARA 2007 srl e i vantaggi dal medesimo conseguiti. Inoltre, in sede di ratifica dell'accordo di programma lo stesso Consiglio comunale si pronuncerà in via definitiva rispetto ai contenuti del presente accordo, valutandone la complessiva equità e convenienza per l'interesse pubblico;

- in esito alle trattative di cui sopra è stato raggiunto l'accordo allegato al presente atto a costituirne parte integrante (assentito tramite fax dalla Soc Ferrara 2007 Srl in data 22/07/2011 come registrato nel verbale della conferenza conclusiva della fase preliminare ed approvato, dopo la fase di deposito, dalla Giunta Comunale in data 29 Novembre 2011, verbale n.25, Pg. 98901/11); tale accordo verrà sottoscritto contestualmente all'accordo di programma stesso;

PRESO ATTO che :

- la Provincia di Ferrara in data 12 Luglio 2011 (PG.61659) ha trasmesso al Sindaco di Ferrara una nota ufficiale con la quale precisa che i dettami finanziari imposti dalle recenti disposizioni normative nazionali in materia di indebitamento e di rispetto dei limiti del patto di stabilità interno non permettono per il momento a questa Amministrazione provinciale di prendere impegni per la sottoscrizione di nuovi uffici presso l'area dell'ex MoF".

DATO ATTO che:

- per quanto concerne più specificamente l'iter che ha condotto alla sottoscrizione del presente accordo di programma, come già precedentemente indicato il Sindaco di Ferrara, con nota P.G. n. 46919 del 20/05/2010 ha convocato la conferenza preliminare prodromica alla conclusione dell'accordo, richiedendo la partecipazione dei seguenti Enti (alcuni dei quali destinati a sottoscrivere l'accordo stesso, altri più limitatamente tenuti a esprimere atti di assenso in relazione alle varianti urbanistiche e ai progetti in esame):
 - PROVINCIA DI FERRARA;
 - FERRARA IMMOBILIARE S.p.a. S.T.U.;
 - ARPA;
 - AUSL;
 - CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA;
 - SERVIZIO TECNICO BACINO PO DI VOLANO;
 - AIPO;

- ARNI;
 - DIREZIONE REGIONALE BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELL'EMILIA ROMAGNA;
 - SOPRINTENDENZA BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGIO DELL'EMILIA ROMAGNA;
 - SOPRINTENDENZA BENI ARCHEOLOGICI DELL'EMILIA ROMAGNA;
 - COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO;
 - ENEL;
 - GRUPPO HERA S.P.A.;
 - SNAM RETE GAS;
 - TELECOM;
- in data 07/06/2010 si è tenuta la prima seduta della conferenza preliminare per concordare le variazioni agli strumenti urbanistici e nel contempo definire le più appropriate soluzioni progettuali per giungere alla definizione dei progetti urbanistici attuativi delle varie aree di progetto;
 - con nota P.G. n. 7721 del 01/02/2011 è stata quindi riconvocata per il giorno 15/02/2011 al fine di giungere all'approvazione dei Piani attuativi in variante al P.R.G. di Ferrara;
 - con delibera C.C. P.G. n.28700 del 23 maggio 2011, il Comune ha espresso l'atto di assenso preliminare ai sensi dell'art. 40, c. 2, L.R. n. 20/2000;
 - con propria delibera di Giunta, P.G. n. 58707 del 19/07/2011, la Provincia ha espresso l'atto di assenso preliminare all'accordo ai sensi dell'art. 40, c. 2, L.R. n. 20/2000;
 - in data 22/07/2011 si è tenuta la seduta conclusiva, della fase preliminare, in cui si è verificata l'esistenza di un consenso unanime delle Amministrazioni interessate alla sottoscrizione del presente accordo. In tale sede, tutti i soggetti presenti alla conferenza hanno sottoscritto la versione preliminare dell'accordo, ai fini dell'assunzione degli obblighi di rispettiva competenza, specie in ordine al rilascio dei necessari atti di assenso;
 - lo schema di accordo di programma, i relativi elaborati, ivi compreso lo "*Studio degli effetti sul sistema ambientale e territoriale ex art. 40 L.R. n. 20/2000*" e il "*Documento di Valsat*" e l'allegato schema di accordo con FERRARA 2007 sono stati depositati presso la sede degli Enti partecipanti: Comune e Provincia di Ferrara a far data dal 3 Agosto 2011 e di tale deposito è stato dato avviso nel Bollettino Ufficiale della Regione e sul quotidiano "Il Resto del Carlino";
 - notizia del deposito degli elaborati dei Piani di Recupero in variante al PRG è stata trasmessa in data 11/11/2011 agli Enti militari;
 - nei termini di legge non sono pervenute né osservazioni né opposizioni;
 - l'Amministrazione Comunale, per una migliore funzionalità della Polizia Municipale oltre che di altri servizi comunali decentrati sul territorio a servizio della collettività, ritiene più opportuno prevedere per l'edificio denominato "sede Comando della Polizia Municipale" una destinazione a

"delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana"; pertanto l'Accordo ex art. 11 L. 241/90 dovrà sul punto essere opportunamente modificato;

- in data 14/12/2011 si è svolta con determinazione favorevole la Conferenza Definitiva il cui verbale è depositato agli atti del Settore Pianificazione Territoriale;
- in tale Conferenza i pareri con prescrizioni, espressi e messi a verbale sono:
 - arch. Massimo Mastella per la Provincia di Ferrara;
 - geom. Marcello Buzzoni per Il Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara;
 - geom. Franco Ferraresi per AUSL che conferma il parere PG 53058 del 21/07/2011;
 - geom. Marco Bianchini per Servizio Tecnico di Bacino Po di Volano e della costa;
 - ing. Alessio Stabellini del Servizio Ambiente Comune di Ferrara;
- in sede di Conferenza e nei giorni precedenti sono pervenuti i seguenti pareri:
 - U.O. Mobilità – Ufficio Urbanizzazione del 14/12/ 2011 PG 103935/11 - parere favorevole con prescrizioni;
 - U.O. Interventi Ordinari – Ufficio Pubblica Illuminazione del 12/12/2011 – NP 4700 del 12/12/2011 – parere favorevole con prescrizioni;
 - U.O. Interventi Ordinari – Ufficio Verde del 13/12/2011 con PG 103555/11 e PG 103484/11 e PG 103570/11 – parere favorevole con prescrizioni;
 - HERA – prot 212274 del 12/12/2011 – conferma i vecchi pareri;
 - ARPA – conferma il vecchio parere PGFE/2011/4640 del 18/07/2011;

VISTI, IN ATTI:

- elaborati di progetto integrati in conformità alle indicazioni/prescrizioni fornite dagli Enti e Servizi invitati alla Conferenza Conclusiva della fase preliminare del 22/07/2011;
 - tavole PRG oggetto di variante;
 - i pareri con prescrizioni espressi in sede di Conferenza Conclusiva di :
 - arch. Massimo Mastella per la Provincia di Ferrara;
 - geom. Marcello Buzzoni per Il Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara;
 - geom. Franco Ferraresi per AUSL che conferma il parere PG 53058 del 21/07/2011;
 - geom. Marco Bianchini per Servizio Tecnico di Bacino Po di Volano e della costa;
 - ing. Alessio Stabellini del Servizio Ambiente Comune di Ferrara;
- e i seguenti pareri pervenuti in sede di Conferenza e nei giorni precedenti:

- U.O. Mobilità – Ufficio Urbanizzazione del 14/12/ 2011 PG 103935/11 - parere favorevole con prescrizioni;
 - U.O. Interventi Ordinari – Ufficio Pubblica Illuminazione del 12/12/2011 – NP 4700 del 12/12/2011 – parere favorevole con prescrizioni;
 - U.O. Interventi Ordinari – Ufficio Verde del 13/12/2011 con PG 103555/11 e PG 103484/11 e PG 103570/11 – parere favorevole con prescrizioni;
 - HERA – prot 212274 del 12/12/2011 – conferma i vecchi pareri;
 - ARPA – conferma il vecchio parere PGFE/2011/4640 del 18/07/2011;
- provvedimenti in tema di V.A.S., già espressi nella determinazione di non assoggettabilità, con condizioni, come precisato nella delibera di Giunta Provinciale del 19/07/2011 n° 218, P.G. 58707;

- la pubblicazione degli esiti del procedimento di assoggettabilità sul sito Web del Comune di Ferrara a far data dal 27 Luglio 2011;

Tutto ciò premesso, a conclusione delle procedure previste dall'art. 40, L.R. n. 20/2000, fra le Parti si conviene e stipula quanto segue:

ART. 1 – CONTENUTI IN PREMESSA

1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo.

ART. 2 – OGGETTO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

1. Al fine di consentire l'attuazione degli interventi di recupero - rifunzionalizzazione delle *"aree Ex Mof-Darsena, Ex Amga e Ex Direzionale Pubblico di via Beethoven"* (corrispondenti al subambito *"Darsena"* e all'ambito *"via Bologna"* di cui al vigente Piano Strutturale Comunale), con il presente accordo si procede ad approvare i relativi Piani di Recupero in variante al vigente Piano Regolatore Generale del Comune.

2. Il presente accordo conclude pertanto la fase della progettazione demandata alla S.T.U. in relazione a dette aree, stabilendone in via definitiva l'assetto; rimane viceversa estranea ad esso la fase di attuazione in senso stretto degli interventi, demandata alla S.T.U. nonché, per quanto riguarda il comparto *"ex direzionale pubblico di via Beethoven"*, alla Società FERRARA 2007, in virtù dell'apposito accordo ex art. 11, L. n. 241/1990 di cui in premessa con il Comune di Ferrara.

3. L'accordo con il Privato di cui al comma precedente forma comunque parte integrante del presente atto.

4. I soggetti diversi da Comune, Provincia e S.T.U. sottoscrivono il presente atto unicamente ai fini dell'espressione degli atti di assenso previsti dalla Legge in relazione ai Piani oggetto di approvazione.

ART. 3 – VARIANTE AL PRG VIGENTE DEL COMUNE DI FERRARA

1. I Piani di recupero oggetto di approvazione sono destinati a modificare il P.R.G. alle seguenti Tavole:

- Tav 1/28 Usi del Suolo (PdR Ex Amga –Ex Darsena e Mof)
- Tav 1/37 Usi del suolo (PdR ex Direzionale pubblico)
- Tav 3/3 – Centro Storico categorie di intervento
- Tav 3/4 – Centro Storico – Piano dei Servizi
- Schede progetto 3b/19 e 20 (Ex Darsena e Mof)
- Schede progetto 3b/21 (Ex Amga)
- Tav. C1 – Attività Commerciali in sede fissa

ART. 4 – RATIFICA ED APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

1. Ai sensi dell'art. 34, comma 5, D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 40, L.R. n. 20/2000, l'adesione del Sindaco al presente accordo verrà ratificata dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione.
2. Il presente accordo verrà approvato con decreto del Presidente della Provincia, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, L.R. n. 20/2000 e quindi pubblicato a norma di legge.
3. Ai sensi dell'art. 40, comma 6, L.R. n. 20/2000, il decreto di cui al comma che precede produce gli effetti di variante urbanistica al PRG e di dichiarazione di pubblica utilità.

ART. 5 – VIGILANZA SULL'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO E MODIFICHE.

1. La vigilanza sull'esecuzione dell'accordo di programma e gli eventuali interventi sostitutivi sono svolti da un collegio presieduto dal Presidente della Provincia e composto da un rappresentante del Comune e uno della S.T.U..
2. Gli Enti sottoscrittori conferiscono altresì al Collegio il potere di apportare modifiche al presente accordo.
3. Le eventuali modifiche, anche sostanziali, ai contenuti del presente accordo saranno subordinate al consenso unanime del Comune, della Provincia e della S.T.U., con esclusione quindi della necessità di partecipazione degli altri sottoscrittori, che verranno conseguentemente interpellati unicamente ai fini dell'espressione dei pareri/autorizzazioni/nullaosta eventualmente previsti per Legge.

ART. 6 – ALLEGATI

1. Le Parti danno atto che l'Accordo di Programma ed i Piani di Recupero in variante al PRG/vigente sono costituiti dai seguenti elaborati depositati in atti presso il Settore Pianificazione Territoriale:

Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (PdR) Area ex MOF-DARSENA

Tav.	Titolo
001	Elenco Elaborati
002	Stralcio strumentazione urbanistica
003	Estratto catastale ed elenco delle proprietà - integrazione ottobre 2011
004	Relazione illustrativa e Previsione di spesa - integrazione ottobre 2011
005	Norme tecniche di attuazione e Unità Minime di Intervento -integrazione ottobre 2011
006	Linee Guida per una Progettazione sostenibile
007	Linee Guida per la progettazione degli spazi aperti
008	Relazione Geologico-geotecnica e sismica
009	Relazione di analisi del sito e valutazione energetica
010	Valutazione Previsionale di clima acustico
011	Relazione archeologica
012	Rapporto Ambientale
013	Rapporto Ambientale -Integrazioni febbraio 2011 e Ottobre 2011
014	Elaborati di Variante al PRG Vigente -integrazione Febbraio 2011
015	Schema Stralci funzionali integrazione Ottobre 2011
016	Stato di fatto: Documentazione fotografica
017	Stato di fatto: rilievo strumentale – integrazione febbraio 2011 e ottobre 2011

- 018 Stato di fatto piano altimetrico, manufatti, rilievo del verde
- 019 Stato di fatto: sezioni e profili
- 020 Stato di fatto: reti impiantistiche
- 021 Progetto: Planimetria Descrittiva-Viste prospettiche
- 022 Progetto: Zonizzazione ,Unità Minime di intervento, Parametri urbanistici
- 023 Progetto: aree di standard pubblico –integrazione febbraio 2011 e ottobre 2011
- 024 Progetto: sezioni e Profili
- 025 Progetto: reti di adduzione e scarico
- 026 Progetto: illuminazione pubblica
- 027 Progetto: reti fornitura energia elettrica e telefonica
- 028 Progetto: interferenze reti impiantistiche con lo stato di progetto
- 029 Progetto Reti impiantistiche – sezione A-A
- 030 Progetto Reti impiantistiche – sezione B-B
- Bozza di convenzione di attuazione degli interventi

Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (PdR) Area ex AMGA

- | | |
|------|--------|
| Tav. | Titolo |
|------|--------|
- 001 Elenco Elaborati
 - 002 Stralcio strumentazione urbanistica
 - 003 Estratto catastale ed elenco delle proprietà
 - 004 Relazione illustrativa e Previsione di spesa
 - 005 Norme tecniche di attuazione e Unità Minime di Intervento
 - 006 Linee Guida per una Progettazione sostenibile
 - 007 Linee Guida per la progettazione degli spazi aperti
 - 008 Relazione Geologico-geotecnica e sismica
 - 009 Relazione di analisi del sito e valutazione energetica
 - 010 Valutazione Previsionale di clima acustico
 - 011 Relazione archeologica
 - 012 Rapporto Ambientale
 - 013 Rapporto Ambientale –Integrazioni Febbraio 2011 e Ottobre 2011
 - 014 Elaborati di Variante al PRG Vigente –integrazione Febbraio 2011
 - 015 Stato di fatto: Documentazione fotografica
 - 016 Stato di fatto: rilievo strumentale – integrazione febbraio 2011 e ottobre 2011
 - 017 Stato di fatto piano altimetrico, manufatti, rilievo del verde e profili
 - 017b Stato di fatto: volumetrie –integrazione febbraio 2011 e Ottobre 2011
 - 018 Stato di fatto: reti adduzione e scarico
 - 019 Stato di fatto: reti elettriche e telefoniche
 - 020 Progetto: Planimetria Descrittiva-Viste prospettiche e sezioni
 - 021 Progetto: Zonizzazione ,Unità Minime di intervento, Parametri urbanistici – integrazione Ottobre 2011
 - 022 Progetto: aree di standard pubblico –integrazione Febbraio 2011
 - 023 Progetto: reti di adduzione e scarico
 - 024 Progetto: illuminazione pubblica
 - 025 Progetto: reti fornitura energia elettrica e telefonica
 - 026 Progetto: interferenze reti adduzione e scarico con lo stato di progetto
 - 027 Progetto: interferenze reti elettriche e telefoniche con lo stato di progetto
 - Bozza di convenzione di attuazione degli interventi

Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (PdR) Area ex DIREZIONALE PUBBLICO

- | | |
|------|--------|
| Tav. | Titolo |
|------|--------|
- 001 Elenco Elaborati
 - 002 Stralcio strumentazione urbanistica
 - 003 Estratto catastale ed elenco delle proprietà





004	Relazione illustrativa e Previsione di spesa - integrazione ottobre 2011
005	Norme tecniche di attuazione e Unità Minime di Intervento -integrazione ottobre 2011
006	Linee Guida per una Progettazione sostenibile
007	Linee Guida per la progettazione degli spazi aperti
008	Relazione Geologico-geotecnica e sismica
009	Relazione di analisi del sito e valutazione energetica
010	Valutazione Previsionale di clima acustico
011	Rapporto Ambientale
012	Rapporto ambientale –integrazioni febbraio 2011 e Ottobre 2011
013	Elaborati di Variante al PRG Vigente –integrazione Febbraio 2011
014	Schema Stralci funzionali integrazione Ottobre 2011
015	Stato di fatto: Documentazione fotografica
016	Stato di fatto: rilievo strumentale – integrazione febbraio 2011 e ottobre 2011
017	Stato di fatto piano altimetrico, manufatti, rilievo del verde
018	Stato di fatto: sezioni e profili
019	Stato di fatto: reti impiantistiche
020	Progetto: Planimetria Descrittiva-Viste prospettiche
021	Progetto: Zonizzazione ,Unità Minime di intervento, Parametri urbanistici
022	Progetto: aree di standard pubblico –integrazione febbraio 2011 e ottobre 2011
022b	Progetto: Identificazione aree accordo art.11 L.241/90
023	Progetto: sezioni e Profili (parte 1)
024	Progetto: sezioni e Profili (parte 2)
025	Progetto: reti di adduzione e scarico
026	Progetto: illuminazione pubblica
027	Progetto: reti fornitura energia elettrica e telefonica
028	Progetto: interferenze reti impiantistiche con lo stato di progetto
029	Progetto: Schema di principio della centrale di trigenerazione Bozza di convenzione di attuazione degli interventi

Perizia di Stima dell'Agenzia del Territorio prot. 5454 del 05/07/2011

- studio degli effetti sul sistema ambientale e territoriale e delle misure necessarie per l'inserimento nel territorio, contenuto nel rapporto ambientali dei singoli Piani di Recupero;
- elaborati inerenti ai tre Piani attuativi in variante al P.R.G. e precisamente:
 - Tav 1/28 Usi del Suolo(PdR Ex Amga –Ex Darsena e Mof)
 - Tav 1/37 Usi del suolo (PdR ex Direzionale pubblico)
 - Tav 3/3 – Centro Storico categorie di intervento
 - Tav 3/4 – Centro Storico – Piano dei Servizi
 - Schede progetto 3b/19 e 20 (Ex Darsena e Mof)
 - Schede progetto 3b/21 (Ex Amga)
 - Tav.C1 – Attività Commerciali in sede fissa;
 - Accordo ex art. 11, L. n. 241/1990, con FERRARA 2007;
- provvedimenti inerenti alla V.A.S. , già espressi nella determinazione di non assoggettabilità, con condizioni, come precisato nella delibera di Giunta Provinciale del 19/07/2011 n° 218, P.G. 58707 allegata al presente atto;

ART. 7 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto dal presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 34, D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 40, L.R. n. 20/2000.

Letto, approvato e sottoscritto in n. 1 (uno) originale

Ferrara, 19 dicembre 2011

Per la Provincia di Ferrara

MARCELLA ZAPPATERRA - PRESIDENTE



Per il Comune di Ferrara

TIZIANO TAGLIANI – SINDACO





Per S.T.U. FERRARA IMMOBILIARE S.p.a.

GABRIELE GHETTI – AMMINISTRATORE UNICO

