

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA "EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN" E MODIFICA ATTUAZIONE DELLA COVENZIONE STIPULATA IN DATA 09.01.2013 REP. N. 24858/12296 A ROGITO NOTAIO ZECCHI TRA COMUNE DI FERRARA E LA SOC. FERRARA 2007 SRL.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che con decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18/1/2012, è stato approvato l' Accordo di Programma in variante al PRG relativo ai "Piani di recupero ex AMGA, ex MOF - Darsena, ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" sottoscritto in data 19/12/2011 dai rappresentanti del Comune di Ferrara, della Provincia di Ferrara e della S.T.U. Ferrara Immobiliare SpA, e ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011;

che ai sensi del comma 7 dell'art. 40 della L.R. 20/00 e ss.mm.ii. il decreto di approvazione dell'Accordo di programma ha comportato, a partire dalla data di pubblicazione del relativo comunicato nel BUR n. 35 del 29.02.2012, la variazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità delle opere;

che per quanto riguarda il comparto "*Ex direzionale pubblico di via Beethoven*", la Società FERRARA 2007, in qualità di proprietaria dell'immobile denominato "Palazzo degli Specchi", ha siglato in data 19.12.2011 PG. 105262/2011 e stipulato con atto Notaio Magnani in data 29.11.2012, registrato e trascritto ai sensi di legge, un Accordo ex art. 11, L. n. 241/1990 con il Comune di Ferrara e la S.T.U., disciplinante gli obblighi in ordine alla realizzazione del Piano di Recupero del comparto di che trattasi, oggetto di approvazione mediante Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34, D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 40, L.R. 20/2000;

che in detto Accordo ex art. 11 L. 241/90 si è inoltre stabilito che:

il corrispettivo posto a carico della Soc. Ferrara 2007 Srl, è stato definito e 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. n. 30/1996), ossia nella misura del 35% dell'incremento del valore venale determinato con la variante al PRG (da Direzionale a Residenziale e Commerciale) dal cambio d'uso previsto dal Piano di Recupero inerente l'area in questione come quantificato dall'Agenzia del Territorio di Ferrara, pari a € 5.210.100,00 al netto degli oneri fiscali;

la Soc. Ferrara 2007 Srl si è impegnata a corrispondere il suddetto corrispettivo, attraverso la realizzazione e la cessione gratuita delle seguenti opere:

- realizzazione della sede della "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana", previa ristrutturazione della palazzina esistente;
- cessione gratuita di un'area di parcheggio funzionale a detta sede di circa mq. 2400;
- realizzazione gratuita di opere extracomparto consistenti nel parcheggio pubblico posto su area pubblica in fregio alla Via Beethoven.

A queste opere si aggiungono le opere già eseguite, consistenti in un'ulteriore fascia di parcheggi posti anch'essi in fregio alla Via Beethoven e ad un'area di parco di oltre mq. 4.500 già realizzata nella parte est del comparto d'intervento;

- il valore delle opere e delle aree da cedere e/o realizzare dalla Soc. Ferrara 2007 Srl superando il corrispettivo a suo carico di € 5.210.100 e considerato altresì che il valore venale della delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana è stata quantificata in sede di perizia in € 6.820.080, il Comune ha acconsentito a che la medesima società possa scomputare la differenza, pari a € 1.609.980,00, dagli oneri di urbanizzazione secondaria;

che con delibera di GC n. 230 PG 95584 del 27.12.2012 è stato approvato il progetto di attuazione del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" presentato dalla Soc. Ferrara 2007 srl, approvato nell'ambito del suddetto Accordo di Programma, in particolare la realizzazione dell'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana" oggetto di Accordo ex art. 11, L. n. 241/1990 tra il Comune di Ferrara, la S.T.U. e la Soc. Ferrara 2007;

che a garanzia del rispetto degli impegni assunti con l'Accordo ex art. 11 L. 241/90 sopra richiamato e del risarcimento dei danni conseguenti dal relativo inadempimento, la Soc. Ferrara 2007 ha presentato fideiussione n. 027486/ON del 08.01.2013 per un importo pari a € 6.820.080, con escussione a prima richiesta rilasciata dalla Società Elite Insurance Company Ltd con sede a Gibilterra The Sails, Queensway Quay, Queensway, domiciliata presso la Rappresentanza Generale per l'Italia in Via della Moscova n. 3 c/o FIS, Milano, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 07723390964, REA MI-19777782, inserita nell'elenco ISVAP delle rappresentanze in Italia di Imprese di Assicurazione con sede legale in uno stato UE che operano nel territorio della Repubblica, in Regime di stabilimento con iscrizione n. I.00104 del 22.03.2012;

che con atto notaio Zecchi Andrea in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296 (registrata e trascritta ai sensi di legge) è stata stipulata, tra il Comune di Ferrara e la Soc. Ferrara 2007 srl, convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven";

che in data 09/07/2013 la Soc. Ferrara 2007 srl ha presentato istanza PG 56620 di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione 1°STRALCIO in attuazione al Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto "Ex Direzionale Pubblico di via Beethoven" in via Tassoni, di cui alla Convenzione Atto Notaio Zecchi Andrea, stipulata tra il Comune di Ferrara la soc. FERRARA 2007 srl in data 09/01/2013 rep. N. 24858/12296, il cui procedimento risulta sospeso;

che in data 09/07/2013 la Soc. Ferrara 2007 srl ha presentato istanza PG 56642 di approvazione del progetto definitivo dell'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana", facente parte delle opere di urbanizzazione del 1° Stralcio funzionale dello stesso PdR; il progetto definitivo complessivo è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 344 PG 42519 del 20/05/2014;

che con la medesima delibera di Giunta Comunale, è stato deliberato tra l'altro che:

- *" (...)i tempi di presentazione del progetto esecutivo, trattandosi di appalto integrato, potranno subire variazioni rispetto al termine previsto dall'art. 4 della Convenzione fissato in tre mesi dall'approvazione del progetto definitivo, previa autorizzazione da parte della stessa Amministrazione Comunale e fermo restando il termine di realizzazione dell'edificio, previsto in trenta mesi dall'approvazione del progetto esecutivo;*

- *qualora l'attuazione dell'intervento connesso alla palazzina così come convenzionato nell'ambito del Piano di Recupero, attraverso la partecipazione a un fondo immobiliare chiuso diventasse articolata e comportasse tempi più dilatati, dovranno essere valutate nuove tempistiche ed eventuali maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per la mancata disponibilità della palazzina nei tempi stabiliti in convenzione;*

che con nota in data 28.05.2014 PG 45441 inviata tramite PEC in data 29.05.2014 alla Soc. Ferrara 2007 è stata comunicata l'approvazione del progetto definitivo della delegazione comunale e si è inviata alla stessa, copia della delibera di Giunta Comunale n. 344 PG 42519 del 20/05/2014;

che nel corso di un incontro avvenuto in data 30 maggio 2014 si è condiviso con i rappresentanti della soc. Ferrara 2007, in virtù della scelta della stessa società di predisporre il progetto esecutivo

e la realizzazione della suddetta palazzina attraverso appalto integrato, un termine congruo di mesi sei, dall'approvazione del progetto definitivo, per l'aggiudicazione dell'appalto; fermo restando il termine di realizzazione dell'edificio, previsto in trenta mesi dall'approvazione del progetto esecutivo di cui alla convenzione originaria;

che il ritardo rispetto al termine sopra riportato, comporterà un maggior onere a carico dell'Amministrazione Comunale, che dovrà essere rimborsato dalla Soc. Ferrara 2007, tenuto conto che per l'uso dei locali sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana viene corrisposto un canone annuo di 75.650,00 € oltre che spese condominiali di 65.000,00 €;

che nel frattempo, anche a seguito della fortissima contrazione economica che ha investito l'intero sistema del mercato immobiliare, nonché, a seguito degli eventi sismici che hanno sconvolto l'economia del territorio modificando anche la tipologia della domanda abitativa a favore dell'Housing Sociale, la Soc. Ferrara 2007 s.r.l. ha proposto con nota in data 20 giugno 2014 assunta al PG 53372 del 23.06.2014, di estendere in modo consistente la destinazione di edilizia residenziale sociale nell'ambito del PdR, scelta poi condivisa con l'Amministrazione Comunale;

che con la stessa nota e con successiva in data 17 dicembre 2014 assunta al PG 118525 del 19.12.2014, per quanto riguarda il riconoscimento dei maggiori oneri per la mancata disponibilità della delegazione comunale nei tempi stabiliti nella convenzione originaria la Soc. Ferrara 2007 ha comunicato, con la prima, la disponibilità a trovare una soluzione di comune gradimento, proponendo poi con la seconda un'eventuale decurtazione di tali ulteriori oneri *"dal differenziale tra il valore di mercato dell'edificio ristrutturato e quanto originariamente dovuto come contributo straordinario individuato in 1.609.980,00 €"* nella convenzione attuativa sottoscritta in data 09.01.2013;

che a supporto della effettiva sostenibilità e della potenziale domanda di alloggi ERS in città e nel territorio, ACER ha incaricato la Società Nomisma spa per uno studio/ricerca sul tema dell'ERS; l'Housing Sociale oggi è una necessità fortemente sentita per dare risposta a quel fabbisogno della cosiddetta "fascia grigia" di reddito, per quelle famiglie che non possono accedere al mercato dell'edilizia ERP e per le quali il mercato non è in grado di concedere un'abitazione dignitosa a prezzi accessibili; famiglie oggi ulteriormente aumentate, dopo la crisi che ha appesantito e deteriorato le condizioni economiche e sociali, anche tra le fasce sociali che fino a qualche anno fa si ritenevano al sicuro da tali pericoli;

che con delibera di G.C. 409 PG 54190 del 24.06.2014 è stato approvato lo schema del Protocollo d'Intesa per l'attuazione di un intervento di ERS nell'ambito di uno stralcio del Piano di Recupero "Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven" attraverso la costituzione di un Fondo Immobiliare, precisando che prima della sottoscrizione dei conseguenti atti esecutivi, si sarebbe dovuto integrare/modificare la Convenzione attuativa del Piano di Recupero individuando lo/gli stralcio/i funzionale/i da inserire in detto fondo e da trasferirsi al fondo stesso congiuntamente al conferimento delle aree, oltre che confermare e disciplinare tutte le obbligazioni già assunte dalla Soc. Ferrara 2007 nei confronti del Comune di Ferrara e previo parere del Collegio di Vigilanza previsto dall'Accordo ex art. 11, L. n. 241/1990;

che in data 25 giugno 2014 in occasione della manifestazione tenutasi a Milano EIRE (Expo Italia Real Estate) principale appuntamento annuale in Italia sul Real Estate **e del sistema industriale immobiliare** è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa dalla Soc. Ferrara 2007 s.r.l. (società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Parsitalia Real Estate srl), CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Intercantieri Vittadello S.p.A., Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara e dal Comune di Ferrara;

che L'Amministrazione Comunale, con la firma del suddetto Protocollo d'Intesa, ha voluto significare di condividere e sostenere gli obiettivi e la qualità dell'intervento che consentirà di realizzare un importante intervento di edilizia sociale e porterà anche alla riqualificazione e rigenerazione di un importante comparto della città. Città che in questi ultimi venticinque anni è

cresciuta e si è sviluppata proprio anche attorno a questa grande area incompiuta ed abbandonata;

che il suddetto Protocollo d'Intesa, che prevedeva la scadenza originariamente al 31/12/2014 è stato poi prorogato, di comune accordo dei soggetti sottoscrittori, in un primo momento sino al 30 giugno 2015 poi successivamente fino al 31 dicembre 2015;

che in data 21 novembre 2014 la Società Ferrara 2007 ha presentato formale istanza di integrazione della convenzione al fine di individuare lo "stralcio funzionale" da trasferire al Fondo Immobiliare con il conferimento delle aree, oltre che confermare e disciplinare tutte le obbligazioni già assunte nei confronti del Comune di Ferrara con l'Accordo ex art. 11, L. n. 241/1990 (istanza poi sospesa a seguito della richiesta di variante al PdR di cui al presente provvedimento);

che con nota in data 25.11.2014 PG 109094 è stato comunicato alla Soc. Ferrara 2007 l'interruzione del procedimento di modifica della sopra citata attuazione del piano di recupero per carenze che non consentivano di effettuare una valutazione di merito sulla proposta stessa:

che con la medesima nota si comunicava altresì:

"- la proposta di modifica della Convenzione dovrà tener conto di quanto disposto dalla Giunta Comunale con delibera n. 344 PG 42519 del 20/05/2014, già inviata tramite PEC alla Società in indirizzo con nota PG 45441 del 29.05.2014, inerente all'approvazione del Progetto Definitivo complessivo dell'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana", e all'individuazione delle opere del relativo quadro economico, da realizzarsi a cura e spese della Soc. Ferrara 2007 Srl, come da convenzione stipulata con il Comune di Ferrara per l'attuazione del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica del comparto "ex direzionale pubblico di via Beethoven";

- dovrà infine essere prevista la sostituzione, della fideiussione emessa dalla Soc. Elite Insurance Company Ltd di importo pari a € 6.820.080, con altra di pari importo, rilasciata da Istituto bancario o primaria Assicurazione, nel pieno rispetto degli impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione.

In considerazione del fatto che la proprietà intende conferire nel Fondo Immobiliare anche l'intervento connesso alla palazzina, così come convenzionato nell'ambito del Piano di Recupero, e che ciò comporterà tempi più dilatati, dovranno essere proposte nuove tempistiche oltre che riconosciuti i maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per la mancata disponibilità della palazzina nei tempi stabiliti nella convenzione originaria.";

che partendo dai presupposti di attuazione del "nuovo" intervento di ERS nell'ambito di uno stralcio del Piano di Recupero "Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven" attraverso la costituzione di un Fondo Immobiliare, si sono svolti in data 22.12.2014, 14.01.2015 e 04.02.2015 presso l'Amministrazione Comunale dei tavoli tecnici, con la presenza dei soggetti sottoscrittori del Protocollo d'Intesa e degli Enti e Servizi interessati dall'intervento, i cui verbali sono depositati agli atti del Servizio Pianificazione, finalizzati al perseguimento degli obiettivi previsti nello stesso Protocollo e in conformità alle prescrizioni del vigente Piano di Recupero. In occasione del tavolo tecnico del 4 febbraio 2015 è emersa e resa tangibile la necessità di una variante al Piano di Recupero di iniziativa Pubblica "Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven" nonché conseguentemente la modifica alla Convenzione stipulata in data 09/01/2013 al fine di poter giungere alla precisa rispondenza e funzionalità del progetto alla nuova scelta intrapresa dalla proprietà, di realizzare un intervento consistente di Social Housing;

che la Soc. Ferrara 2007 srl con nota del 18 marzo 2015, assunta al PG 27069 del 19 marzo 2015, facendo seguito agli incontri tecnici e allo scambio di corrispondenza avuti fino a tale data, ha richiesto l'attivazione dell'iter urbanistico al fine di addivenire alla variante al PdR;

che con proprio indirizzo, la Giunta Comunale nella seduta del 24 marzo 2015, ha disposto di accogliere la proposta di modifica del Piano di Recupero di cui trattasi presentata in data 18 marzo 2015 PG 27069/2015; in quanto in un momento di crisi economica come quella attuale

risulta opportuno cercare di percorrere, da parte dell'Amministrazione Comunale, tutte le strategie possibili, affinché la città ed il territorio possano meglio affrontare questa difficile fase e dare risposte alle esigenze delle famiglie attraverso la realizzazione di un comparto di ERS (Housing Sociale). E' infatti utile saper cogliere, per quanto possibile, le proposte di trasformazione che possono portare concreti e immediati benefici attraverso la riqualificazione dell'area del "Palaspecchi";

che con il medesimo indirizzo la Giunta ha disposto altresì che la variante da apportare, dovrà garantire, ad ogni modo, il rispetto dell'impianto urbanistico nel suo complesso oltre che gli obblighi di cui all'Accordo di Programma in variante al PRG relativo ai "Piani di recupero ex AMGA, ex MOF - Darsena, ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" sottoscritto in data 19/12/2011 dai rappresentanti del Comune di Ferrara, della Provincia di Ferrara e della S.T.U. Ferrara Immobiliare SpA, e ratificato con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011;

che il fine di detta proposta di variante, come anche argomentato nel corso del tavolo tecnico del 4 febbraio 2015, è quello di poter rendere attuabile e confacente con i parametri dell'edilizia sociale l'intervento di ERS, e quindi compatibile con una logica della locazione a canoni "calmierati" e con caratteristiche tecniche e distributive molto diversa dall'intervento a libero mercato, così come era stato previsto in origine nel progetto approvato;

che ACER, a supporto della effettiva sostenibilità e della potenziale domanda di alloggi ERS in città e nel territorio, ha trasmesso al Comune tramite e-mail, in data 24 febbraio 2015, un accurato studio e ricerca sul tema dell'ERS datata 4 giugno 2014 depositata agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale;

che in data 27 marzo 2015 PG 30415 la Soc. Ferrara 2007 srl ha presentato istanza di variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica "Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven" e consegnato i relativi elaborati, per conseguire le finalità di cui al sopracitato Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 25 giugno 2015 e in linea con le previsioni di cui al sopra citato indirizzo di G.C. del 24.03.2015;

che il progetto di variante al PdR, nel dettaglio riguarda le sottoelencate principali modifiche:

- il raggiungimento della Classe energetica B piuttosto della Classe energetica A; detta certificazione potrà non essere "LEED";
- la collocazione, negli edifici a corte, delle attività commerciali prevista al solo piano terra e non anche al primo, con la conseguente possibilità di demolizione di parte dei percorsi privati ad uso pubblico in origine previsti non essendovene più l'esigenza (al primo piano sono previste ulteriori residenze).
- la sagoma di massimo ingombro dell'edificio "Bdx" è leggermente modificata sul lato prospiciente la strada; modifica determinata da esigenze di tipo strutturale;
- possibilità di non realizzare la prevista centrale di Trigenerazione allacciando l'intero comparto alla "futura" rete del teleriscaldamento, il cui estendimento, da via dello Zuccherò, sino in prossimità dell'area "Palaspecchi" (per uno sviluppo di circa 1.500 m.), è stata oggetto di previsione e valutazione economica da parte di HERA.
- diversa sistemazione e distribuzione dei parcheggi frontistanti la via Beethoven;
- suddivisione dello strumento urbanistico in sei stralci funzionali, recependo integralmente il progetto esecutivo inerente il 1° stralcio in attuazione all'originario PdR di cui all'istanza PG 56620 del 09/07/2013;

che il 2 aprile 2015 si è tenuto un tavolo tecnico nel corso del quale il funzionario di HERA ha fornito dettagli in merito alla possibilità di allacciamento dell'intero comparto alla futura rete del teleriscaldamento, il cui estendimento parte da via dello Zuccherò sino in prossimità dell'area "Palaspecchi";

che con nota in data 14 aprile 2015 assunta al PG 37160 del 16.04.2015 la Soc. Ferrara 2007 srl, premettendo che la stessa ha l'obbligo di sostituire la fideiussione a garanzia della realizzazione e cessione della delegazione comunale sede decentrata della vigilanza urbana, di cui all'Accordo ex art. 11, rilasciata dalla Soc. Elite Insurance Company Ltd, prima della sottoscrizione della convenzione integrativa ha presentato richiesta di poter mantener in essere anche all'atto di detta stipula e di trasferire detta fideiussione al Fondo successivamente, al momento del conferimento dell'immobile della futura delegazione comunale nel Fondo, previo subentro da parte dello stesso come contraente con le stesse modalità e condizioni;

che la richiesta avanzata è motivata dal fatto che il corrispettivo della suddetta fideiussione è stato versato per intero a copertura dei 5 anni di validità del contratto e pertanto sino al 31 gennaio 2018 ed inoltre per il motivo che le obbligazioni della realizzazione e cessione della delegazione comunale, verranno trasferite nel Fondo unitamente alla proprietà dei terreni e degli immobili al momento della sua costituzione;

che nel momento in cui subentra nelle obbligazioni e quindi nella garanzia, il Fondo Immobiliare rappresenta un contraente "sicuro" e solido in quanto rappresentato da CDPI Investimenti, quale maggior investitore nell'intervento ERS di cui trattasi;

che ACER Ferrara in data 13 aprile 2015 ha indetto un bando per la selezione di un fondo comune di investimento immobiliare chiuso, riservato ad investitori qualificati, da istituirsi ai sensi del sistema integrato di fondi di cui all'art. 11 del D.P.C.M. 16 luglio 2009, finalizzato alla realizzazione (ovvero alla ristrutturazione) e gestione di immobili a prevalente destinazione abitativa di edilizia residenziale sociale (social housing), ai fini della sottoscrizione di quote; al termine della gara risulta essere stata selezionata la Soc. InvestIRE SGR con sede a Roma Via Po n. 16/a;

che il Collegio di Vigilanza di cui all'art. 5 dell'Accordo di Programma sopra citato, nella seduta del 22 aprile 2015 ha assentito unanimemente alle modifiche del Piano di Recupero, ritenendo che non snaturino in alcun modo i contenuti fondamentali dell'Accordo di Programma stesso;

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 220 PG 48333 del 12 maggio 2015, è stata adottata la variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica "Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven";

che detta variante, oltre a garantire il rispetto dell'impianto urbanistico ha confermato gli obblighi di cui all'Accordo di Programma sottoscritto in data 19/12/2011 sopra citato;

che con la medesima è stato altresì approvato lo schema di nuova convenzione che modifica quella sottoscritta in data 9 gennaio 2013;

che il nuovo schema di convenzione di modifica ha recepito e tenuto conto di quanto segue:

- quanto disposto dalla Giunta Comunale con delibera n. GC n. 344 PG 42519 del 20/05/2014, inerente all'approvazione del progetto definitivo complessivo dell'edificio "*delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana*", e all'individuazione delle opere del relativo quadro economico, da realizzarsi a cura e spese della Soc. Ferrara 2007 Srl, oltre che stabilito nuove tempistiche, in considerazione del fatto che la proprietà intende conferire nel Fondo Immobiliare anche l'intervento connesso alla delegazione comunale, così come convenzionato nell'ambito del Piano di Recupero, comportando tempi più dilatati di realizzazione e di cessione;
- l'Amministrazione Comunale ha la necessità di disporre dell'edificio da adibire a delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana entro trenta (30) mesi a far data dal 29 novembre 2014, termine già determinato, con i rappresentanti della Società Ferrara 2007, entro il quale si sarebbe dovuto addivenire all'aggiudicazione attraverso la procedura dell'appalto integrato o all'approvazione del progetto esecutivo e pertanto, entro la data del 29 maggio 2017, i lavori di realizzazione dell'edificio dovranno essere terminati. La succitata tempistica è vincolante e qualsiasi eventuale modifica dovrà essere preventivamente valutata da parte della Giunta Comunale;

- per quanto riguarda i maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per la mancata disponibilità della delegazione comunale, con la tempistica sopra stabilita, si rende necessario definire il contributo che verrà posto a carico della Società Ferrara 2007 o suoi aventi causa a far data dal 29 maggio 2017. Tale contributo è stato determinato in una somma forfettaria di 9.000,00 € al mese (tenuto conto del canone di affitto annuo pari a 75.650,00 € e del 50% delle spese condominiali pari a 65.000,00 €), per ogni mese o frazione di mese di ritardo. L'importo del contributo, così determinato, dovrà essere corrisposto al momento della cessione a favore del Comune della delegazione;

- la possibilità di scomputare il valore di 1.609.980,00 € dagli oneri di urbanizzazione secondaria, è riconosciuta al soggetto attuatore del II° Stralcio funzionale ai sensi dell'art. 16 "SCOMPUTO" delle NTA della presente variante. Una volta scomputati detti oneri di urbanizzazione secondaria, eventuali importi residui, fino alla concorrenza del suddetto valore di 1.609.980,00 €, potranno essere riconosciuti anche a quelli inerenti gli immobili degli stralci funzionali III°, IV°, V°, e V°I, fermo restando che tale operazione sarà possibile solo a seguito della cessione all'Amministrazione Comunale della delegazione di cui trattasi precisando inoltre che nulla sarà dovuto da parte della stessa Amministrazione qualora non si usufruisse dell'intera somma prevista a scomputo;

che in data 13 maggio 2015 la Soc. Ferrara 2007 ha chiesto, tra l'altro, tramite e mail di valutare lo scomputo del contributo pari a € 9.000,00 mensili in caso di ritardo rispetto alla data di consegna della *"delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana"*, dal delta 1.609.980,00 € anziché effettuare il pagamento dello stesso al momento della cessione della delegazione comunale, come era previsto nella delibera di adozione della variante al PdR;

Considerato:

che in data 15 maggio 2015 ai sensi dell'art. 34 comma 4 delle NTA del POC vigente, si è tenuta presso la Residenza Municipale la Conferenza dei Servizi inerente l'adozione della variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica "ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" ambito Accordo di Programma approvato con decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18/1/2012, che si è chiusa con determinazione favorevole;

che in sede di Conferenza dei Servizi del 15 maggio 2015 sono stati acquisiti e resi i seguenti pareri favorevoli con prescrizioni:

- AUSL nota prot. n. 29889 del 13.05.2015;
- ARPA nota prot. PGFE/2015/2394 DEL 13.05.2015;
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara prot. n. 7361 del 13.05.2015;
- Servizio Ambiente PG 30415 del 14.05.2015;
- U.O. Mobilità – Ufficio Urbanizzazione NP 1749 del 14.05.2015;
- U.O. Interventi Ordinari – Ufficio Pubblica Illuminazione NP 1700 del 03.03.2015;
- Ufficio Benessere Ambientale del 05.05.2015;
- Servizio Commercio;
- Servizio Ufficio di Piano e UO Servizio Qualità Edilizia come si evince dal relativo verbale.

che HERA con nota prot. n. 58861 del 19.05.2015 ha formalizzato il parere favorevole espresso in sede di Conferenza dei Servizi del 15 maggio 2015, confermando tra l'altro la fattibilità dell'estendimento della rete del teleriscaldamento per poi consentire l'allacciamento alla rete stessa delle utenze del comparto del PdR "Ex Direzionale Pubblico di via Bethowen";

che risultava ancora da definire l'esatta collocazione della centrale del teleriscaldamento di integrazione/soccorso, anche in relazione alla disponibilità nell'ambito del comparto di un'area delle dimensioni di circa 600 mq., ipotizzando al contempo, come area potenzialmente utilizzabile quella relativa a parte del mappale 725, Foglio 192, (già individuata nel corso dei tavoli tecnici del 14.01.2015 e 04.02.2015 finalizzati al perseguimento degli obiettivi previsti nel Protocollo d'Intesa per l'attuazione di un intervento di ERS nell'ambito di uno stralcio dello stesso Piano di Recupero attraverso la costituzione di un Fondo Immobiliare), attualmente occupata dall'edificio del

Palaghiaccio, di cui è prevista la rimozione a seguito di asta pubblica nell'ambito di una procedura fallimentare in corso;

che in sede di Conferenza dei servizi del 15 maggio 2015 è stata data lettura delle richieste avanzate dalla Soc. Ferrara 2007, in particolare quella di valutare lo scomputo del contributo pari a € 9.000,00 mensili in caso di ritardo rispetto alla data di consegna della delegazione, dal delta di 1.609.980,00 € (differenza tra il valore venale e il contributo dovuto pari al 35%: 6.820.080 € - 5.210.100 €) anziché effettuare il pagamento dello stesso al momento della cessione della delegazione comunale, precisando che tale proposta non inficiava l'Accordo di Programma e che la decisione al riguardo competeva all'Amministrazione Comunale;

che la deliberazione di Giunta Comunale n. 220 PG 48333 del 12 maggio 2015 e i suoi allegati sono stati depositati in formato cartaceo presso il Servizio Pianificazione Territoriale – U.O. Piani Urbanistici Attuativi Gestione e Progettazione, dal 22/05/2015 al 21/07/2015 per la libera visione; di tale deposito si è dato avviso tramite affissione all'albo pretorio telematico e su pagina locale del quotidiano "Il Resto del Carlino", in data 27 maggio 2015. La suddetta delibera e i suoi allegati sono stati altresì pubblicati sul sito del Comune di Ferrara – Amministrazione Trasparente, sito liberamente consultabile, ai sensi di legge;

che, contemporaneamente al deposito, la variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica è stata trasmessa alla Provincia di Ferrara con lettera PG n. 52664 del 22/05/2015 per gli adempimenti di competenza previsti dalle norme vigenti in materia;

che in data 25 giugno 2015, il Sig. Giacomo Cavallo in qualità di amministratore unico della Società Ferrara 2007 SRL, ha presentato istanza P.G. 65380 del 25/06/2015, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione II° stralcio in attuazione alla Variante al Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto "Ex Direzionale Pubblico di via Beethoven" in via Tassoni, adottata con delibera di G.C. n. n. 220 PG 48333 del 12 maggio 2015, da valutarsi nell'ambito del procedimento di approvazione della suddetta variante al PdR;

che durante la Conferenza dei Servizi del 10 luglio 2015 inerente la suddetta istanza P.G. 65380 del 25/06/2015 è emersa la necessità, non solo nell'ambito dell'attuazione del II° stralcio funzionale, ma dell'intera variante al PdR, di individuare un'area alternativa a quella del Palaghiaccio, per la futura centrale del TLR, qualora questa non fosse disponibile in tempo utile. L'area già ipotizzata, censita al Foglio 192 mappale 725/parte, di proprietà del Comune di Ferrara, sebbene sia stata ritenuta la più idonea in quanto è adiacente all'intervento e baricentrica rispetto ad altri interventi in fase di attuazione, appare difficoltosa da perseguire per i tempi non certi del Tribunale per la rimozione dell'edificio del Palaghiaccio. I tempi per la rimozione dell'edificio e il successivo svincolo dell'area, a seguito del fallimento della società che lo gestiva, non sono "governabili" in quanto legati alle procedure fallimentari in atto. Come precisato dal Responsabile del TLR di HERA la dimensione del lotto per ospitare detta centrale dovrà essere di circa 600 mq con dimensioni 30 ml x 20 ml;

che non essendovi, nelle adiacenze del comparto oggetto di intervento, altre aree pubbliche idonee ad ospitare tale "infrastruttura" nella stessa conferenza del 10 luglio 2015 veniva richiesto alla proprietà di individuare un'area alternativa all'interno del perimetro del Piano di Recupero. Detta area, in quanto "opera infrastrutturale", dovrà essere detratta dalla quantificazione degli standard già individuati con l'adozione della variante al PdR n. 220 PG 48333 del 12 maggio 2015. Tale "decurtazione" non implicherà variante allo stesso PdR fermo restando il soddisfacimento delle quantità minime dovute per legge in base agli usi. In ottemperanza a quanto richiesto, in data 7 agosto 2015 la soc. Ferrara 2007 srl consegnava la tav. unica "*Ipotesi posizionamento alternativo centrale di Teleriscaldamento Hera*" (datata 5 agosto 2015);

che in data 31 luglio 2015 si è tenuto un incontro tecnico con i rappresentanti dei sottoscrittori del Protocollo d'Intesa e della Soc. InvestIRE SGR per far fronte alle tematiche inerenti l'attuazione di

un intervento di ERS nell'ambito di uno stralcio del Piano di Recupero "Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven" attraverso la costituzione di un Fondo Immobiliare;

che durante l'incontro tecnico sono stati evidenziati, fra gli altri, i seguenti argomenti:

- 1) Soc. Intercantieri Vittadello S.p.A. possibilità di partecipare alla procedura negoziata per l'individuazione delle cinque ditte per la realizzazione dell'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana" e/o di realizzazione della stessa direttamente al pari delle altre opere;
- 2) Validazione progetto definitivo della "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana" da parte del Comune di Ferrara.
- 3) Sostituzione della fideiussione prestata a garanzia emessa dalla Soc. Elite Insurance Company Ltd di importo pari a € 6.820.080 rilasciata dalla Soc. Elite Insurance Company Ltd, con deposito da parte del Fondo della somma di € 5.210.000 (corrispettivo posto a carico della Soc. Ferrara 2007 Srl, quantificato nella misura del 35% dell'incremento del valore venale determinato dal cambio d'uso previsto dal Piano di Recupero).

che con nota in data 06.08.2015 assunta al PG 82016 del 07.08.2015 la Società Ferrara 2007 SRL, integrando con debita documentazione, ha richiesto la riattivazione del procedimento del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione del I° stralcio, procedimento sospeso con nota del 22.01.2014 PG 6190 del 23.01.2014, nonché del II° stralcio il cui procedimento è stato sospeso con nota del 14.07.2015 PG 74544 del 17 luglio 2015;

che con la medesima nota PG 82016 del 07.08.2015 la Società Ferrara 2007 SRL ha richiesto altresì che il progetto esecutivo relativo al I° Stralcio funzionale di cui all'istanza PG 56620 del 09/07/2013, in quanto recepito integralmente dalla presente variante al PdR, venisse valutato all'interno della procedura in itinere di approvazione della variante stessa e della modifica della convenzione attuativa;

che con nota in data 11.08.2015 PG 83070 sono state richieste alla Soc. InvestIRE SGR e per conoscenza alla Soc. Ferrara 2007 srl, in merito alle tematiche emerse in sede di incontro tecnico del 31 luglio 2015, le seguenti valutazioni:

*"(...) Per quanto riguarda la tematica di cui al **punto 1)** questa Amministrazione ha la necessità di conoscere la posizione della Soc. Intercantieri Vittadello S.p.A. nell'ambito della regolamentazione del Fondo ai fini della partecipazione alla gara o della realizzazione diretta dell'edificio di cui trattasi.*

*Per quanto riguarda la tematica di cui al **punto 2)**, trattata e approfondita con i colleghi del Servizio Lavori Pubblici, in merito alla "validazione" dell'attuale progetto definitivo è emerso, dal confronto delle norme che regolano tale attività (Codice degli appalti e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione) che l'attività di validazione e verifica del progetto delle opere di urbanizzazione eseguite da privati è prevista esclusivamente per i lavori a scomputo degli oneri di urbanizzazione ai sensi del comma g) dell'art. 32 del D.Lgs 163/2006.*

Considerato inoltre che in data 15 novembre 2013 si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva, conclusasi con determinazione favorevole sull'intero progetto definitivo esaminato e con la validazione del relativo quadro economico di 3.990.900,00 € e delle opere ad esso riconducibili da realizzarsi a cura e spese dalla Società FERRARA 2007 (il quadro economico "validato" prevede per la realizzazione delle opere, un importo di 3.262.905,06 €, al netto dell'IVA, come riportato nella delibera GC 344 PG 42519 del 20/05/2014 - approvazione progetto definitivo); Con tale Conferenza di fatto si è pertanto attuata una verifica tecnica dell'opera da realizzare da parte dei singoli servizi ed enti preposti.

In sede di conferenza sono stati ottenuti quindi tutti gli assensi, autorizzazioni e nulla osta necessari per l'approvazione del progetto definitivo complessivo dell'edificio fra i quali il parere favorevole del Servizio Patrimonio; nello specifico nella delibera di approvazione GC 344 PG 42519 del 20/05/2014 (qui allegata) si è inserito questo particolare aspetto con la seguente

affermazione: (...) U.O. Attività rilevanza Settoriale ha espresso parere favorevole al progetto definitivo complessivo dell'edificio in sede di conferenza, all'individuazione delle opere da realizzarsi a cura e spese della soc. Ferrara 2007 e al relativo quadro economico ritenendolo congruo validando quindi di fatto lo stralcio funzionale e il relativo quadro economico (...); Considerato infine che la seguente opera verrà ceduta a fine lavori all'Amministrazione comunale a seguito di collaudo e rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità, alla stregua di tutte le urbanizzazioni del comparto, per quanto riguarda la validazione come previsto all'art. 55 del DPR 5.10.2010 n. 207 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice degli Appalti Pubblici", non sembra sia ulteriormente necessaria. Pur tuttavia si rimane a disposizione qualora per diversa interpretazione in merito non si ritenga condivisibile la posizione di questo Ente.

*Per quando riguarda la tematica di cui al **punto 3)** questa Amministrazione ha la necessità di conoscere formalmente i dettagli (ad es. tempistica, garanzia di versamento, deposito vincolato presso l'Amministrazione comunale,) della proposta di deposito della somma di € 5.210.000 da parte del Fondo in sostituzione della fideiussione, poiché tutta l'operazione oltre che valutata nel merito, e per questo specifico aspetto anche dai nostri Revisori dei Conti, dovrà essere disciplinata nella convenzione attuativa, il cui schema dovrà essere allegato alla delibera di approvazione della variante al Piano di Recupero".*

che in data 21 luglio 2015, PG 76105 del 22 luglio 2015, la Soc. Ferrara 2007 srl ha presentato osservazione alla variante al PdR, con la quale rappresenta che *"la scrivente Società ha ricevuto in data 24 marzo e 25 giugno 2015 dal legale dell'Ing. Mascellani – professionista che si occupò della progettazione dell'originario impianto del Palaspecchi – due diffide (che si allegano per opportuna conoscenza) a continuare con la variante dell'immobile senza preventivi accordi e/o autorizzazioni dell'originario progettista. (...)"*;

che per quanto riguarda l'istanza di permesso di costruire P.G. 56620 del 09/07/2013 per la quale è stata richiesta la riattivazione del procedimento sospeso dal 22.01.2014, per la realizzazione, delle opere di urbanizzazione I° Stralcio funzionale, in data 15/11/2013, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva che si è chiusa con determinazione favorevole, con richiesta di aggiornare, sulla base della prescrizioni fornite dai servizi/enti presenti in conferenza, alcune tavole/elaborati presenti agli atti;

che in sede della Conferenza dei Servizi Definitiva del 15/11/2013, nei giorni precedenti e a margine della Conferenza del 28.08.2015 rispetto alle integrazioni, sono stati acquisiti i seguenti pareri, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione I° Stralcio funzionale, qui richiamati unitamente al Verbale e che saranno allegati al relativo permesso di costruire:

- ARPA PGFE/2013/5011 del 11.11.2013 parere congruità ambientale con prescrizioni;
- AUSL prot. n.0070402 del 15/11/2013 parere favorevole con prescrizioni;
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara prot. n. 11046 del 30.07.2013 parere favorevole;
- HERA prot. n. 148241 del 22.11.2013 parere favorevole con prescrizioni e confermato in sede di Conferenza del 28.08.2015;
- U.O. Mobilità NP. 4069/13 del 14/11/2013 parere favorevole con prescrizioni;
- Ufficio Urbanizzazioni NP. 4009/13 del 11/11/2013 e nota NP 3023 del 24.08.2015 parere favorevole con prescrizioni;
- Ufficio Verde NP 3648 del 17.10.2013 parere favorevole;
- Ufficio Pubblica Illuminazione NP 3977 del 08.11.2013 parere favorevole;
- Telecom prot. ADOFER002_13 pervenuto in data 22.11.2013;
- Ufficio Benessere Ambientale del 30/10/2013 e confermato in sede di Conferenza del 28.08.2015;

che il progetto PG 56620 del 09/07/2013 di attuazione delle opere di urbanizzazione inerenti il I° Stralcio funzionale risulta composto dai seguenti elaborati, qui richiamati e che saranno allegati al relativo permesso di costruire:

001 – Elenco e codifica elaborati

002 – Relazione tecnica illustrativa

- 003 – Relazione tecnica illuminazione pubblica
- 004 – Documentazione fotografica
- 005 – Stralcio di PRG e PSC
- 006 – Estratto di mappa e visure catastali
- 007 – Elenco prezzi unitari
- 008 – Computo metrico estimativo
- 009 – Planimetria stato di fatto
- 010 – Reti Servizio idrico, gas e fognature esistenti
- 011 – Reti Servizio Telecom ed Enel esistenti
- 012 – Planimetria di progetto con verifica standard urbanistici
- 013 – Planimetria di progetto e sistemazioni a terra
- 014 – Planimetria reti fognarie e rete idrica
- 015 – Planimetria reti Mt-Bt e telefonica
- 016 – Planimetria impianto I.P.
- 017 – Planimetria sistemazioni a verde ed impianto di irrigazione
- 018 – Planimetria segnaletica stradale
- 019 – Sezioni di stato di fatto e sezioni stato di progetto
- 020 – Schema quadro illuminazione pubblica

che la Provincia di Ferrara con atto n. 166 del 05.08.2015 del vice Presidente recante all'oggetto: *“Comune di Ferrara variante al Piano di Recupero (PdIR) ex Direzionale pubblico di Via Beethoven osservazioni art. 35 c.4 LR 20/2000 parere ex art. 5 LR 20/2000 e DLgs 152/2006 parere ex art. 5 LR 19/08”*, ricevuto tramite PEC in data 19 agosto 2015 PG 85206, ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000 e smi, non ha ravvisato, in linea generale, elementi di contrasto con il PSC, con Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente né con la variante adottata con DCP n. 32 del 29/5/2014 ed in regime di salvaguardia; in merito a Valutazione di Sostenibilità non ha ritenuto necessaria l'elaborazione di un ulteriore parere ai fini di cui all'art.12 DLgs 152/06 e smi; la P.O. Sviluppo Sostenibile si era già espressa in sede di approvazione dell'Accordo di Programma preliminare nell'ambito della DGP 218 del 19/07/2011, con parere di non assoggettabilità a VAS subordinatamente a prescrizioni e rimandava pertanto ai contenuti del parere PG 56743/2011, ricompreso nella Delibera di Giunta Provinciale sopracitata.

che nella medesima determinazione della Provincia di Ferrara emerge altresì che la variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica non comporta la necessità di un ulteriore parere in materia di rischio sismico, di cui all'art. 5 della L.R. 19/08 (ma si dovrà far riferimento a quello rilasciato dalla medesima struttura provinciale in data 27/6/2011 PG 53207);

che in data 28 agosto 2015 si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva inerente la richiesta P.G. 65380 P.R. 1799 del 25/06/2015 di permesso di costruire presentata dalla Soc. Ferrara 2007 srl, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione II° Stralcio in attuazione alla Variante al Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto “Ex Direzionale Pubblico di via Beethoven” in via Tassoni, adottata con delibera di G.C. n. 220 PG 48333 del 12 maggio 2015; congiuntamente è stata valutata la tav. UNICA *“Ipotesi posizionamento alternativo centrale di Teleriscaldamento Hera”* datata 5 agosto 2015 ed integrata in data 7 agosto 2015;

che detto progetto, istanza P.G. 65380 P.R. 1799 del 25/06/2015, non contempla l'area scoperta delimitata dalla UMI 1b (così come individuata con velatura gialla nella tav. P 3 F E P G 0 3 G2 - Progetto: aree di standard pubblico e di uso pubblico della variante al PdR), area che a seguito della ristrutturazione degli edifici ivi insistenti dovrà essere asservita all'uso pubblico come percorsi/verde. Le opere di urbanizzazione e gli edifici insistenti in detta UMI, dovranno essere oggetto di singoli titoli abilitativi che potranno essere presentati contemporaneamente o in alternativa in forma congiunta attraverso un progetto unico. Si tratta di dotazioni strettamente legate agli edifici in quanto interagendo con gli stessi ne rendono difficile la progettazione separata;

che in sede di Conferenza dei Servizi Definitiva del 28 agosto 2015 e nei giorni precedenti sono stati acquisiti i seguenti pareri inerenti le opere di urbanizzazione del II° Stralcio funzionale, qui richiamati unitamente al Verbale e che saranno allegati al relativo permesso di costruire:

- HERA parere in data 10.08.2015 prot. n. 93196;
- Ufficio Benessere Ambientale parere in data 25.09.2015;
- Ufficio Urbanizzazioni – Mobilità parere NP 2958 del 13.08.2015
- Ufficio Urbanizzazioni parere NP 3090 del 24.08.2015
- Ufficio Pubblica Illuminazione NP 3026 del 24.08.2015
- Ufficio Verde parere NP 3040 del 26.08.2015
- Consorzio Pianura di Ferrara parere prot. n. 11895 del 26.08.2015;

che nella stessa seduta del 28 agosto 2015 e nei giorni precedenti, in merito alla rete del Teleriscaldamento da realizzarsi da parte di HERA spa, sono stati acquisiti i seguenti pareri e relazioni, qui richiamati unitamente al Verbale:

- HERA - RELAZIONE ANALISI FATTIBILITA' - N. Progetto FE03TLR01 - inerente lo "Studio di fattibilità - Allaccio al Servizio del Teleriscaldamento delle utenze legate al Piano Particolareggiato di riqualificazione del Palazzo degli Specchi a Ferrara in via Beethoven – Comune di Ferrara", pervenute in data 25.08.2015;
- HERA - RELAZIONE PARERE – N. Progetto FE03TLR01 - Parere in merito alla tavola UNICA "Ipotesi posizionamento alternativo centrale di Teleriscaldamento HERA", trasmessa con istanza PG 83101/2015 del 11/08/2015, pervenuta in data 27.08.2015;
- HERA - RELAZIONE ANALISI FATTIBILITA' CENTRALE TERMICA – inerente lo "Studio di fattibilità – Centrale termica a servizio della rete del Teleriscaldamento legate al Piano Particolareggiato di Riqualificazione del Palazzo degli Specchi a Ferrara in via Beethoven - Comune di Ferrara", pervenute in data 25.08.2015;

che HERA nella suddetta RELAZIONE PARERE pervenuta in data 27.08.2015 precisava che *"In riferimento alla richiesta di Parere in merito alle due ipotesi di ubicazione si trasmette PARERE FAVOREVOLE all'ipotesi 2 in quanto più vicina alla rete e quindi migliora le condizioni distributive."* Precisando inoltre che *"L'estensione della rete di teleriscaldamento e la realizzazione della relativa centrale termica non si configurano come opere di urbanizzazione primaria e non sono oggetto della richiesta di permesso (...). Pertanto i relativi costi non saranno in carico al soggetto attuatore, ma ad Hera spa. Rimangono in carico al soggetto attuatore gli oneri relativi alla realizzazione degli allacciamenti (...)"*;

che l'area, ipotesi 2 per l'ubicazione della centrale, attualmente edificata è individuata catastalmente in parte del mappale 689 Foglio 192, di proprietà della stessa Soc. Ferrara 2007 srl, ed è ricompresa all'interno del III° stralcio funzionale;

che Enel con nota in data 29.09.2015 assunta al PG 98163, che sarà allegata in copia ai relativi permessi di costruire, ha confermato la disponibilità ad elettrificare l'area del I° e del II° stralcio, prescrivendo delle condizioni;

che il progetto PG 65380 del 25/06/2015 di attuazione delle opere di urbanizzazione inerenti il II° stralcio funzionale risulta composto dai seguenti elaborati, qui richiamati e che saranno allegati al relativo permesso di costruire:

- 001 – Elenco e codifica elaborati
- 002 – Relazione tecnica illustrativa
- 003 – Relazione tecnica illuminazione pubblica
- 004 – Relazione tecnica di cui allegato A della DGR n. 1373/2011
- 005 – Stralcio di PRG e PSC
- 006 – Estratto di mappa e visure catastali
- 007 – Elenco prezzi unitari
- 008 – Computo metrico estimativo
- 009 – Indagini geologiche – prove di carico su piastra
- 010 – Planimetria stato di fatto

- 011 – Documentazione fotografica
- 012 – Planimetria rete idrica e gas metano esistenti
- 013 – Planimetria rete fognatura esistente
- 014 – Planimetria rete telefonica esistente
- 015 – Planimetria rete elettrica esistente
- 016 – Planimetria di verifica standard urbanistici e aree di cessione
- 017 – Planimetria di progetto e sistemazione a terra
- 018 – Planimetria opere in demolizione
- 019 – Planimetria rete idrica e gas
- 020 - Planimetria rete fognatura
- 021 – Planimetria rete telefonica
- 022 – planimetria rete elettrica
- 023 – Planimetria impianto illuminazione pubblica
- 024 – Planimetria sistemazione a verde ed impianto di irrigazione
- 025 – Planimetria segnaletica stradale
- 026 – Planimetria quote altimetriche e verifica superamento barriere architettoniche
- 027 – Sezioni stato di fatto e sezioni stato di progetto
- 028 – Schema quadro illuminazione pubblica
- 029 – Cabina elettrica – pianta prospetti e sezioni
- 030 – Ponticello ciclopedonale – pianta e dettagli

che con nota inviata tramite PEC in data 28.08.2015 PG 88013 alla Soc. Investire SGR e a CDP Investimenti spa, in considerazione del fatto che nella email inviata in data 25 agosto 2015 da InvestiRE SGR si faceva esclusivamente riferimento ad *“un deposito vincolato a favore del Comune di Ferrara da costituirsi entro 20 giorni dal conferimento dell'immobile al Fondo (....), con il contributo di tutti i sottoscrittori, ognuno per la propria quota parte di competenza”*, si è determinato che:

- *Il deposito dovrà essere di tipo cauzionale, vincolato e non fruttifero e dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale in denaro contante o tramite libretto intestato al Comune di Ferrara custodito dal tesoriere presso la Cassa di Risparmio di Ferrara.*
- *Il deposito vincolato non fruttifero presso la tesoreria Comunale dovrà essere effettuato al momento del conferimento dell'immobile nel Fondo e pertanto non risulta accoglibile la proposta di Investire SGR (da costituirsi entro 20 giorni dal conferimento dell'immobile al Fondo).*

Qualora il deposito di cui ai punti precedenti, come richiesto al tavolo tecnico del 31 luglio scorso sia di € 5.210.000,00, e pertanto non copre integralmente la cifra garantita dalla fideiussione in essere del valore di € 6.820.080,00 (emessa dalla Soc. Elite Insurance Company Ltd per conto della Società Ferrara 2007a garanzia del valore dell'immobile trasformato a seguito della ristrutturazione da adibirsi a delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana, da cedersi al Comune di Ferrara, nel rispetto degli impegni assunti e del risarcimento dei danni conseguenti al relativo inadempimento stabiliti nell'accordo ex art. 11 L 241, stipulato in data 29/11/2012), la stessa fideiussione, con l'avvallo del fideiussore, dovrà rimanere in essere almeno per un valore pari a € 1.610.080,00 (differenza tra € 6.820.080,00 e € 5.210.000,00). Non è possibile ridurre l'importo complessivo di € 6.820.080,00 senza opportuna modifica da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

che con la stessa nota del 28.08.2015 PG 88013 si è preso atto della condivisione in merito alle motivazioni, espresse nella nota dell'11 agosto 2015 PG 83070, a sostegno del fatto che la Validazione del progetto definitivo della “delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana” non sia necessaria e che per quanto riguarda la gara per la realizzazione dello stesso edificio, si dovrà prevedere la procedura negoziata per l'individuazione delle cinque ditte” nel rispetto delle norme del Codice dei Contratti e degli appalti;

che la Soc. InvestiRE SGR con nota in data 09.09.2015 assunta al PG 92153 del 10.09.2015 ha dato risposta alle richieste formulate dall'Amministrazione Comunale con nota dell'11.08.2015 PG 83070 e in particolare:

- *“il Regolamento di Banca d'Italia sulla gestione dei fondi immobiliari impone che la liquidità del Fondo debba essere detenuta presso la banca depositaria, presso la quale sono depositati anche tutti i valori, le disponibilità e ogni altra attività finanziaria di pertinenza del Fondo stesso;*
- *in merito al Fondo Ferrara Social Housing il Consiglio di Amministrazione della SGR ha conferito mandato di Banca Depositaria a BNP Paribas Securities Services con sede legale in Parigi 3, Rue d'Antin 3 e succursale in Milano in Via Ansperto 5, iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 13339250151;*
- *Si propone quindi, diversamente da quanto comunicato con Vostra PEC del 28.08.2015, l'apertura presso la Banca Depositaria, contestualmente al conferimento dell'immobile al Fondo, di un conto corrente intestato al Fondo e vincolato a favore del Comune di Ferrara per un importo pari a € 5.200.000,00 a garanzia della realizzazione della “delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana”. Lo svincolo di tale deposito sarà disciplinato secondo le modalità e tempi previsti dalla convenzione per la realizzazione della “delegazione comunale”;*
- *Il vincolo sul c/c sarà costituito mediante istruzioni fornite congiuntamente da parte del Fondo e del Comune di Ferrara. Conseguentemente, la somma ivi depositata non potrà essere movimentata dal Fondo sino alla realizzazione della “delegazione comunale”.*”

che in data 18 settembre 2015 preso il Municipio di Ferrara si è tenuto un incontro tra funzionari e Assessori al Bilancio e all'Urbanistica del Comune, di ACER, di CDPI SGR, di InvestIRE SGR, di Parsitalia e Ferrara 2007 e di Intercantieri Vittadello per far fronte alle problematiche sorte riguardo alla sostituzione della fideiussione, all'osservazione presentata dalla Soc. Ferrara 2007 relativa ai “diritti d'autore” vantati dall'Avv. Santosuosso per conto dell'ing. Mascellani Roberto, alle demolizioni di edifici e al tema progettuale tecnico/edilizio;

che durante l'incontro del 18 settembre 2015 sono stati approfonditi i seguenti temi:

- **sostituzione della fideiussione emessa da Elite Insurance.** CDPI SGR ha ribadito l'impossibilità di costituire un deposito cauzionale presso la Tesoreria Comunale, ma di attivare al momento del conferimento dei beni al Fondo, un deposito vincolato irrevocabile presso la banca depositaria intestato al Fondo stesso e a favore del Comune di Ferrara in sostituzione della fideiussione in essere prestata da Ferrara 2007, come strumento equivalente, per un importo di € 6.820.080,00. Il Comune di Ferrara, ritenendo la fideiussione lo strumento di garanzia a prima richiesta e senza riserve, a sua volta si è riservato di approfondire la proposta con i Revisori dei Conti;
- **osservazione presentata dalla Soc. Ferrara 2007 relativa ai “diritti d'autore” vantati dall'Avv. Santosuosso per conto dell'ing. Mascellani Roberto.** Ferrara 2007 ha presentato un'osservazione all'Amministrazione rendendo edotti tutti i sottoscrittori e non intende presentare un parere pro-veritate riguardo al diritto d'autore vantato dall'ing. Mascellani Roberto. Il Comune prende atto della dichiarazione resa dalla Soc. Ferrara 2007 tramite il proprio rappresentante.
- **demolizioni di edifici.** Relativamente ai fabbricati che ricadono fra il II° ed il V° stralcio funzionale nel progetto di Variante al PdR in itinere, Ferrara 2007 e Investire SGR hanno richiesto di normare in convenzione la loro demolizione e di manlevarsi reciprocamente.
- **tema progettuale tecnico/edilizio.** Necessità di istituzione di un tavolo di lavoro per migliorare la qualità progettuale dell'intervento edilizio di ERS.

che con nota PG 96995 in data 24.09.2015 pervenuta tramite PEC la Soc. Ferrara 2007 ha presentato un'osservazione alla variante al Piano di Recupero, in particolare ha chiesto di normare in convenzione la demolizione degli edifici con le seguenti modalità:

- Prima Fase: *nel corso della realizzazione del II stralcio funzionale il Fondo demolisce completamente a sua cura e spese, i due edifici ad L a nord che insistono per la quasi totalità nella p.lla 2604 all'interno dello stralcio II eliminando le due pensiline di collegamento (compreso il sottofondo di competenza) e Ferrara 2007 autorizza e manleva il Fondo nelle demolizioni delle piccole parti che ricadono nell'area di sua proprietà, (p.lla 2605);*

- Seconda fase: Ferrara 2007 prima della fine dei lavori di realizzazione dello stralcio II demolisce, a sua cura e spese, l'edificio ad L a sud-est che è per la quasi totalità relativo al V stralcio funzionale, individuato in catasto al foglio n.192 p.lla 2605, ed il Fondo autorizza e manleva Ferrara 2007 nelle demolizioni delle piccole parti che ricadono nell'area di sua proprietà,(p.lla 2604);

che con la stessa osservazione del 24.09.2015 la Soc. Ferrara 2007 ha evidenziato che risultavano delle lievi inesattezze, dovute a mero errore materiale di graficizzazione, fra il perimetro del II Stralcio funzionale su base catastale e quello su base rilievo, a tal proposito, chiedendo di specificare, sempre in convenzione, che, il perimetro del II stralcio funzionale a cui fare riferimento è quello individuato catastalmente, come da elaborati presentati per le OO.UU. del II° stralcio funzionale, dalle seguenti particelle:

- foglio n. 159 p.lle n. 95-96;
- foglio n. 161 p.lle n. 1311-1312-1381;
- foglio n. 192 p.lle 682-683-684-685-686-687-2600/p-2601-2604-2599;

che l'osservazione presentata in data 21 luglio 2015 assunta al PG 76105 del 22 luglio 2015, dalla Soc. Ferrara 2007 srl riguardante il diritto d'autore vantato sui contenuti degli elaborati progettuali originari dall'ing. Mascellani Roberto, risulta superata in quanto l'art. 20, comma 2, L. n. 633/1941, specifica, con riferimento alle opere dell'architettura, che l'autore non può opporsi alle modificazioni che si rendessero necessarie durante o dopo l'esecuzione dell'opera. Dispone, altresì, la norma che quando all'opera sia riconosciuto dalla competente autorità statale importante carattere artistico, lo studio e l'attuazione delle modificazioni spetteranno al suo autore. L'opera di che trattasi non risulta avere alcuna particolare caratteristica artistica tale da poterne rendere giustificabile un riconoscimento all'originario autore-progettista;

che riguardo alla richiesta della Soc. InvestiRE SGR di sostituire la fideiussione emessa dalla Soc. Elite Insurance Company Ltd per un importo pari a € 6.820.080 a garanzia del rispetto degli impegni assunti con l'Accordo ex art. 11 L. 241/90 in premessa citato di realizzazione e cessione della delegazione comunale e del risarcimento dei danni conseguenti dal relativo inadempimento, con la sottoscrizione di un contratto di pegno tra Fondo Immobiliare, Banca depositaria e Comune di Ferrara, come strumento equivalente, per un importo di € 6.820.080,00, data la complessità della materia e la necessità da parte del Comune di mantenere adeguate garanzie, i Revisori dei Conti in data 7 ottobre 2015 hanno richiesto al Comune di acquisire un parere legale da cui possa emergere il grado di tutela del Comune e di garanzia equivalente tra contratto di pegno e fideiussione;

che a tal fine in data 15 ottobre 2015 con determina n. 1769 del 15.10.2015 è stato conferito incarico all'Avv. Gualandi Federico;

che all'uopo è stato predisposto dall'Ufficio Contratti un'ipotesi di contratto di costituzione di pegno sottoposto all'attenzione dell'avvocato incaricato e della Soc. InvestiRE SGR, quest'ultima per una condivisione dei contenuti;

che in data 26 ottobre 2015 presso la residenza municipale si è tenuto un incontro tecnico, presenti gli Assessori all'Urbanistica ed al Bilancio, funzionari e tecnici comunali oltre all'avvocato incaricato, ai funzionari di CDPI SGR e InvestiRE SGR al fine di approfondire le problematiche legate alla struttura del contratto di pegno ed eventuali modifiche da apportare allo stesso;

che in data 5 novembre la Soc. InvestiRe SGR ha inviato la propria versione di contratto di pegno modificata rispetto alla versione predisposta dal Comune di Ferrara; tale proposta è stata sottoposta all'avvocato incaricato il quale con nota in data 7 novembre 2015 PG 115613 del 09.11.2015 ha espresso il proprio parere legale che si allega (sub "A") al presente atto quale parte integrante e sostanziale , che (..) "*ritiene che – con le modifiche proposte e che appaiono indispensabili per assicurare quanto segue – il complessivo assetto negoziale proposto dal Fondo Immobiliare e che vede un ruolo fondamentale svolto dall 'Istituto Bancario a cui viene conferito il*

mandato irrevocabile di “aprire, custodire e infine liberare le somme versate sul Conto corrente vincolato”, con la contestuale costituzione di un Pegno a garanzia dell’ adempimento delle obbligazioni assunte in Convenzione, risulti idoneo a soddisfare le esigenze di Legge, così da costituire quelle “congrue garanzie” che la stessa Legge prevede, dato che – in sostanziale analogia con il rilascio di una garanzia fidesjussoria – dovrebbe consentire al Comune di Ferrara, in ipotesi di mancato adempimento da parte del privato degli obblighi convenzionali, di poter disporre tempestivamente di una somma di denaro in grado di consentire il completamento ed il conseguente utilizzo dell’ opera a fruizione collettiva, evitando, nel contempo, lunghi e defatiganti contenziosi.”;

Ritenuto:

visto il parere sopra citato, espresso da legale incaricato, di accogliere la richiesta di sostituzione della fideiussione emessa dalla Soc. Elite Insurance Company Ltd, con un versamento sul conto vincolato da parte del fondo comune di investimento immobiliare denominato “Fondo Ferrara Social Housing” della somma di 6.820.080 € a favore del Comune di Ferrara, presso la Banca Depositaria, a cura e spese del Fondo stesso, previa stipula di apposito contratto di pegno che si allega (sub “B”) al presente atto quale parte integrante e sostanziale, i cui contenuti con le ultime modifiche sono stati inoltrati, in quanto società di gestione dello stesso fondo, alla Soc. InvestiRE SGR con e mail in data 9 novembre 2015, in quanto garanzia equivalente e congrua;

di recepire nel loro complesso le osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara di cui all’atto n. 166 del 05.08.2015 a firma del vice Presidente ai sensi dell’art. 35 comma 4 della LR 20/2000 e smi;

di controdedurre all’osservazione presentata con nota PG 96995 in data 24.09.2015 dalla Soc. Ferrara 2007 srl riguardante la graficizzazione del perimetro e la demolizione degli edifici, accogliendo la stessa e precisando che dette problematiche erano già state sollevate da Ferrara 2007 in sede di tavolo tecnico del 18 settembre 2015. Già in quella sede la Soc. Ferrara 2007 srl aveva comunicato la necessità di presentare osservazione proponendo che il perimetro del II° stralcio funzionale fosse individuato su base catastale ed impegnandosi altresì a completare le demolizioni prima della chiusura del cantiere dell’intervento ERS, non essendo possibile da parte della proprietà la demolizione di tutti gli immobili prima del conferimento degli stralci funzionali, I° e II° nel Fondo;

che la richiesta avanzata dalla Soc. Ferrara 2007, di valutare lo scomputo del contributo pari a € 9.000,00 mensili in caso di ritardo rispetto alla data di consegna della delegazione, dal delta 1.609.980,00 € anziché di effettuare il pagamento dello stesso al momento della cessione della delegazione comunale, risulta meritevole di accoglimento, precisando che l’importo di detto contributo, sarà determinato al momento della cessione a favore del Comune della delegazione e sarà oggetto di contabilizzazione nell’ambito dello scomputo riconosciuto;

pertanto, per le motivazioni in argomento, di approvare la variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica “Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven” in conformità agli elaborati e di seguito elencati e depositati agli atti del servizio Pianificazione Territoriale:

P 3 F E E L 0 1 G 3	Elenco elaborati
P 3 F E E C 0 1 G 3	Estratto catastale ed elenco delle proprietà
P 3 F E R I 0 1 G 3	Relazione illustrativa e previsioni di spesa e Protocollo d’Intesa tra Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti, Intercantieri Vittadello, ACER Ferrara e Comune di Ferrara per interventi di E.R.S
P 3 F E N T 0 1 G 3	Norme tecniche di attuazione
P 3 F E R T 0 1 G 2	Relazione di analisi climatica del sito
P 3 F E C P 0 1 G1	Schema stralci funzionali (verifica standard urbanistici e reti impiantistiche)
P 3 F E P G 0 2 G3	Progetto: zonizzazione, unità minime di intervento, parametri urbanistici

P 3 F E P G 0 3 G2 Progetto: aree di standard pubblico e di uso pubblico
 P3 F E PG 03b G1 Identificazione aree Accordo (art. 11 L. 241/90)
 P 3 F E P G 0 6 G3 Progetto: Reti di adduzione e scarico
 P 3 F E P G 0 7 G2 Progetto: Illuminazione pubblica
 P 3 F E P G 0 8 G2 Progetto: Reti fornitura energia elettrica e telefonica
 P 3 F E P G 0 9 G3 Progetto: Interferenze reti impiantistiche con lo stato di progetto
 UNICA – “Ipotesi posizionamento alternativo centrale di Teleriscaldamento Hera” datata 05.08.2015.

Dato atto:

che i seguenti elaborati, di cui alla convenzione originaria e depositati agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale rimangono validi e invariati:

P 3 F E S U 0 1 G 1 Stralcio strumentazione urbanistica
 P 3 F E G G 0 1 G 1 Relazione geologico-geotecnica e sismica
 P 3 F E R T 0 2 G 1 Valutazione previsionale di clima acustico
 P 3 F E R A 0 1 G 1 Rapporto ambientale
 P 3 F E R A 0 2 G 1 Rapporto ambientale: integrazioni (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)
 P 3 F E S U 0 2 G 0 Elaborati di variante al Vigente PRG (integrazione febbraio 2011)
 P 3 F E D F 0 1 G 1 Stato di fatto: documentazione fotografica
 P 3 F E S F 0 1 G 1 Stato di fatto: rilievo strumentale (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)
 P 3 F E S F 0 2 G 1 Stato di fatto planoaltimetrico, manufatti, rilievo del verde
 P 3 F E S F 0 3 G 2 Stato di fatto: sezioni e profili
 P 3 F E S F 0 4 G 1 Stato di fatto: reti impiantistiche

che i seguenti elaborati di cui alla convenzione originaria e depositati agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale in virtù della variante al PdR risultano abrogati:

P 3 F E R I 0 2 G 1 Linee guida per una progettazione sostenibile
 P 3 F E A A 0 1 G 2 Linee guida per la progettazione degli spazi aperti
 P 3 F E P G 0 1 G 1 Progetto: planimetria descrittiva - viste prospettiche
 P 3 F E P G 0 4 G 2 Progetto: sezioni e profili (parte 1)
 P 3 F E P G 0 5 G 2 Progetto: sezioni e profili (parte 2)
 P 3 F E P G 1 0 G 1 Progetto: Schema di principio della centrale di rigenerazione

di approvare, in secondo luogo, la modifica dell'attuazione del Piano di Recupero di cui alla convenzione stipulata in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296 con atto notaio Zecchi derivante dalla presente variante al Piano di Recupero che prevede la suddivisione dello strumento urbanistico in sei stralci funzionali (recependo integralmente il progetto esecutivo inerente il I° stralcio in attuazione all'originario PdR di cui all'istanza PG 56620 del 09/07/2013); i progetti del I° ed il II° stralcio funzionale hanno carattere esecutivo, mentre gli altri saranno oggetto di separate e successive richieste di permessi di costruire per opere di urbanizzazione, in conformità agli elaborati della presente variante al PdR;

che il progetto delle opere di urbanizzazione del II° Stralcio funzionale, di cui all'istanza PG 65380 del 25/06/2015 di permesso di costruire presentato dalla Soc. Ferrara 2007, non contempla l'area scoperta delimitata dalla UMI 1b (così come individuata con velatura gialla nella tav. P 3 F E P G 0 3 G2 - Progetto: aree di standard pubblico e di uso pubblico della variante al PdR), area che a seguito della ristrutturazione degli edifici ivi insistenti dovrà essere asservita all'uso pubblico come percorsi/verde e pertanto le opere di urbanizzazione e gli edifici insistenti in detta UMI, dovranno essere oggetto di singoli titoli abilitativi che potranno essere presentati contemporaneamente o in alternativa in forma congiunta attraverso un progetto unico;

di dare atto che il progetto delle opere di urbanizzazione del I° stralcio funzionale (di cui all'istanza PG 56620 del 09/07/2013 di permesso di costruire presentato dalla Soc. Ferrara 2007), in

attuazione della presente variante al PdR è composto dagli elaborati in premessa citati che verranno allegati al relativo permesso di costruire unitamente ai verbali della Conferenza dei Servizi del 15/11/2013 e ai pareri degli Enti/Servizi oltre che a copia del verbale della Conferenza dei Servizi del 28/08/2015;

di dare atto che il progetto delle opere di urbanizzazione del II° stralcio funzionale (di cui all'istanza PG 65380 del 25/06/2015 di permesso di costruire presentato dalla Soc. Ferrara 2007), in attuazione della presente variante al PdR è composto dagli elaborati in premessa citati che verranno allegati al relativo permesso di costruire unitamente al verbale della Conferenza dei Servizi del 28/08/2015 e ai pareri degli Enti/Servizi;

Dato atto altresì:

che si è reso opportuno adeguare lo schema di nuova convenzione di modifica allegato alla delibera G.C. n. 220 del 12 maggio 2015 al fine di recepire tutte le previsioni, clausole e prescrizioni volte a garantire la buona realizzazione dell'intervento previsto. Il predetto schema è stato condiviso in data 9 novembre 2015 per accettazione dalla società Ferrara 2007 srl e nella medesima data dalla Soc. InvestIRE SGR quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare denominato "FONDO FERRARA SOCIAL HOUSING";

che la Convenzione integrativa di modifica a quella stipulata il 09.01.2013 a seguito della variante al PdR, tenuto conto della tempistica ristretta e vincolante dell'operatività del Fondo entro il mese di dicembre 2015, dovrà essere sottoscritta dalla Società Ferrara 2007 entro 20 (venti) giorni dalla data di pubblicazione nel BUR dell'avviso dell'approvazione da parte della Giunta Comunale della variante allo stesso PdR e della relativa modifica dell'attuazione, pena la decadenza della variante e conseguenti atti connessi;

che detta Convenzione integrativa di modifica dovrà essere sottoscritta dalla Società Ferrara 2007 prima della stipula dell'atto di conferimento di parte degli immobili nel Fondo e/o prima di eventuale alienazione degli immobili ricompresi nel PdR;

che il progetto di variante al PdR è conforme agli strumenti urbanistici vigenti;

Vista la delibera C.C. P.G. 21901 del 16/04/2009 di approvazione del PSC;
Vista la delibera C.C. P.G. 39286 del 10/06/2013 di approvazione del RUE;
Vista la delibera C.C. P.G. 20451 del 07/04/2014 di approvazione del POC;
Vista la delibera C.C. P.G. 100273 del 09/12/2014, di adeguamento delle Norme Tecniche di attuazione del RUE all'art. 18 bis L.R. 20/2000;

Vista la Legge 17/8/1942 n. 1150 e s.m.;
Vista la L.R. 24/3/2000, n. 20 e s.m.;
Visto l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;
Vista la L.R. n. 15/2013 e s.m.;

VISTI gli atti;

Visti i pareri favorevoli espressi dal Dirigente responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale e dal Dirigente di Ragioneria in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs n. 267/2000 T.U. ordinamento EE. LL.;

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di recepire nel loro complesso le osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara di cui all'atto n. 166 del 05.08.2015 a firma del vice Presidente ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000 e

smi, come riportato nella parte narrativa del presente provvedimento e che qui si richiamano integralmente;

di controdedurre in merito all'osservazione presentata con nota PG 96995 in data 24.09.2015 dalla Soc. Ferrara 2007 srl riguardante la graficizzazione del perimetro e la demolizione degli edifici, accogliendo la stessa per le motivazioni espresse nella parte narrativa del presente provvedimento che qui si richiamano integralmente;

di approvare, in primo luogo, per le motivazioni esplicitate nella parte narrativa, la variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven", in conformità agli elaborati di seguito elencati e depositati agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale:

P 3 F E E L 0 1 G 3	Elenco elaborati
P 3 F E E C 0 1 G 3	Estratto catastale ed elenco delle proprietà
P 3 F E R I 0 1 G 3	Relazione illustrativa e previsioni di spesa e Protocollo d'Intesa tra Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti, Intercantieri Vittadello, ACER Ferrara e Comune di Ferrara per interventi di E.R.S
P 3 F E N T 0 1 G 3	Norme tecniche di attuazione
P 3 F E R T 0 1 G 2	Relazione di analisi climatica del sito
P 3 F E C P 0 1 G 1	Schema stralci funzionali (verifica standard urbanistici e reti impiantistiche)
P 3 F E P G 0 2 G 3	Progetto: zonizzazione, unità minime di intervento, parametri urbanistici
P 3 F E P G 0 3 G 2	Progetto: aree di standard pubblico e di uso pubblico
P 3 F E P G 0 3 b G 1	Identificazione aree Accordo (art. 11 L. 241/90)
P 3 F E P G 0 6 G 3	Progetto: Reti di adduzione e scarico
P 3 F E P G 0 7 G 2	Progetto: Illuminazione pubblica
P 3 F E P G 0 8 G 2	Progetto: Reti fornitura energia elettrica e telefonica
P 3 F E P G 0 9 G 3	Progetto: Interferenze reti impiantistiche con lo stato di progetto

UNICA – "Ipotesi posizionamento alternativo centrale di Teleriscaldamento Hera" datata 05.08.2015.

Di dare atto:

che i seguenti elaborati di cui alla convenzione originaria, depositati agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale, rimangono validi e invariati:

P 3 F E S U 0 1 G 1	Stralcio strumentazione urbanistica
P 3 F E G G 0 1 G 1	Relazione geologico-geotecnica e sismica
P 3 F E R T 0 2 G 1	Valutazione previsionale di clima acustico
P 3 F E R A 0 1 G 1	Rapporto ambientale
P 3 F E R A 0 2 G 1	Rapporto ambientale: integrazioni (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)
P 3 F E S U 0 2 G 0	Elaborati di variante al Vigente PRG (integrazione febbraio 2011)
P 3 F E D F 0 1 G 1	Stato di fatto: documentazione fotografica
P 3 F E S F 0 1 G 1	Stato di fatto: rilievo strumentale (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)
P 3 F E S F 0 2 G 1	Stato di fatto planoaltimetrico, manufatti, rilievo del verde
P 3 F E S F 0 3 G 2	Stato di fatto: sezioni e profili
P 3 F E S F 0 4 G 1	Stato di fatto: Reti impiantistiche

che i seguenti elaborati di cui alla convenzione originaria, depositati agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale, in virtù della variante al PdR risultano abrogati:

P 3 F E R I 0 2 G 1	Linee guida per una progettazione sostenibile
P 3 F E A A 0 1 G 2	Linee guida per la progettazione degli spazi aperti
P 3 F E P G 0 1 G 1	Progetto: planimetria descrittiva - viste prospettiche
P 3 F E P G 0 4 G 2	Progetto: sezioni e profili (parte 1)
P 3 F E P G 0 5 G 2	Progetto: sezioni e profili (parte 2)
P 3 F E P G 1 0 G 1	Progetto: Schema di principio della centrale di trigenerazione

di approvare, in secondo luogo, la modifica dell'attuazione del Piano di Recupero di cui alla convenzione stipulata in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296 con atto notaio Zecchi derivante dalla presente variante al Piano di Recupero che prevede la suddivisione dello strumento urbanistico in sei stralci funzionali (recependo integralmente il progetto esecutivo inerente il I° stralcio in attuazione all'originario PdR di cui all'istanza PG 56620 del 09/07/2013); i progetti del I° ed il II° stralcio funzionale (esclusa per le motivazioni sotto riportate l'area scoperta delimitata dalla UMI 1b) hanno carattere esecutivo, mentre gli altri saranno oggetto di separate e successive richieste di permessi di costruire per opere di urbanizzazione, in conformità agli elaborati della presente variante al PdR;

di dare atto che il progetto delle opere di urbanizzazione del II° Stralcio funzionale, di cui all'istanza PG 65380 del 25/06/2015 di permesso di costruire presentato dalla Soc. Ferrara 2007, non contempla l'area scoperta delimitata dalla UMI 1b (così come individuata con velatura gialla nella tav. P 3 F E P G 0 3 G2 - Progetto: aree di standard pubblico e di uso pubblico della variante al PdR), area che a seguito della ristrutturazione degli edifici ivi insistenti dovrà essere asservita all'uso pubblico come verde e percorsi e pertanto le opere di urbanizzazione e gli edifici insistenti in detta UMI, dovranno essere oggetto di singoli titoli abilitativi che potranno essere presentati contemporaneamente o in alternativa in forma congiunta attraverso un progetto unico;

di dare atto che il progetto delle opere di urbanizzazione del I° stralcio funzionale (di cui all'istanza PG 56620 del 09/07/2013 di permesso di costruire presentato dalla Soc. Ferrara 2007), in attuazione della presente variante al PdR è composto dagli elaborati in premessa citati che verranno allegati al relativo permesso di costruire unitamente ai verbali della Conferenza dei Servizi del 15/11/2013 e ai pareri degli Enti/Servizi oltre che a copia del verbale della Conferenza dei Servizi del 28/08/2015;

di dare atto che il progetto delle opere di urbanizzazione del II° stralcio funzionale (di cui all'istanza PG 65380 del 25/06/2015 di permesso di costruire presentato dalla Soc. Ferrara 2007), in attuazione della presente variante al PdR è composto dagli elaborati in premessa citati che verranno allegati al relativo permesso di costruire unitamente al verbale della Conferenza dei Servizi del 28/08/2015 e ai pareri degli Enti/Servizi;

di accogliere la richiesta di sostituzione della originaria fideiussione emessa dalla Soc. Elite Insurance Company Ltd, visto il parere espresso da legale incaricato, in premessa citato, ritenendo congrua garanzia il versamento sul conto vincolato da parte del "Fondo Ferrara Social Housing" della somma di 6.820.080 € a favore del Comune di Ferrara presso la Banca Depositaria, a cura e spese del Fondo stesso previa stipula di apposito contratto di pegno che si allega (sub "B") al presente atto quale parte integrante e sostanziale, i cui contenuti con le ultime modifiche sono stati inoltrati alla Soc. InvestIRE SGR, quale società di gestione del "FONDO FERRARA SOCIAL HOUSING", con e mail in data 9 novembre 2015. Detto versamento, previa sottoscrizione del contratto di pegno dovrà essere contestuale al conferimento dell'immobile e delle relative quote;

di approvare il sotto riportato schema di convenzione di modifica da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune e la Soc. Ferrara 2007 e suoi aventi causa:

ARTICOLO 1

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, ad attuare la variante al Piano di Recupero di iniziativa Pubblica "ex Direzionale pubblico di Via Beethoven", approvata con delibera di Giunta Comunale n. del nell'ambito dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 D.Lgs.n. 267/2000 e dell'art. 40 LR n. 20/2000 sottoscritto in data 19.12.2011 e della convenzione a rogito notaio Zecchi Andrea in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296, registrato e trascritto ai sensi di legge, sull'area di terreno di proprietà del medesimo della superficie catastale di mq in Ferrara, contraddistinta al NCT del Comune di Ferrara al Foglio Mappali, e parte su area di proprietà del

Comune di Ferrara (via Tassoni e area verde prospiciente la via Beethoven) al Foglio 159 mappale 96, Foglio 161 mappali 1382 e 1381 e Foglio 192 mappali 665 e 671 confinanti:

- a nord con ragioni...
- a sud con ragioni....
- a ovest con ragioni....
- a est con ragioni.....

ARTICOLO 2

La presente nuova convenzione di modifica disciplina l'attuazione dell'intero piano, suddiviso in sei stralci funzionali (recepimento integralmente il progetto esecutivo inerente il I° stralcio in attuazione all'originario PdR di cui all'istanza PG 56620 del 09/07/2013). I progetti del I° ed il II° stralcio funzionale hanno carattere esecutivo, mentre gli stralci funzionali dal III° al VI° saranno oggetto di separate e successive richieste di permessi di costruire per opere di urbanizzazione, in conformità agli elaborati della variante al PdR approvata con delibera di Giunta Comunale n. del

I permessi di costruire per le opere di urbanizzazione del I° e del II° stralcio funzionale saranno rilasciati successivamente alla sottoscrizione della presente convenzione di modifica e gli elaborati progettuali e i pareri degli Enti/servizi di cui al successivo art. 3 verranno allegati agli stessi permessi di costruire.

ARTICOLO 3

Il soggetto attuatore si impegna per se e per i suoi aventi causa a realizzare la variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati nell'ambito dell'Accordo di Programma, della convenzione stipulata con atto notaio Zecchi Andrea in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296 e della delibera di G.C. n. PG..... del di approvazione della variante allo stesso Piano di Recupero ed ai pareri e prescrizioni degli Enti e Servizi espressi nella Conferenza dei Servizi del 15 maggio 2015, parte dei quali, elencati in seguito, si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

Elaborati della variante al Piano di Recupero

P 3 F E E L 0 1 G 3	Elenco elaborati
P 3 F E E C 0 1 G 3	Estratto catastale ed elenco delle proprietà
P 3 F E R I 0 1 G 3	Relazione illustrativa e previsioni di spesa e Protocollo d'Intesa tra Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti, Intercantieri Vittadello, ACER Ferrara e Comune di Ferrara per interventi di E.R.S
P 3 F E N T 0 1 G 3	Norme tecniche di attuazione
P 3 F E R T 0 1 G 2	Relazione di analisi climatica del sito
P 3 F E C P 0 1 G1	Schema stralci funzionali (verifica standard urbanistici e reti impiantistiche)
P 3 F E P G 0 2 G3	Progetto: zonizzazione, unità minime di intervento, parametri urbanistici
P 3 F E P G 0 3 G2	Progetto: aree di standard pubblico e di uso pubblico
P3 F E PG 03b G1	Identificazione aree Accordo (art. 11 L. 241/90)
P 3 F E P G 0 6 G3	Progetto: Reti di adduzione e scarico
P 3 F E P G 0 7 G2	Progetto: Illuminazione pubblica
P 3 F E P G 0 8 G2	Progetto: Reti fornitura energia elettrica e telefonica
P 3 F E P G 0 9 G3	Progetto: Interferenze reti impiantistiche con lo stato di progetto.
UNICA – "Ipotesi posizionamento alternativo centrale di Teleriscaldamento Hera" datata 05.08.2015.	

I seguenti elaborati di cui alla convenzione originaria e depositati agli atti del Servizio Pianificazione rimangono validi e invariati:

P 3 F E S U 0 1 G 1	Stralcio strumentazione urbanistica
P 3 F E G G 0 1 G 1	Relazione geologico-geotecnica e sismica
P 3 F E R T 0 2 G 1	Valutazione previsionale di clima acustico
P 3 F E R A 0 1 G 1	Rapporto ambientale

P 3 F E R A 0 2 G 1 Rapporto ambientale: integrazioni (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)
P 3 F E S U 0 2 G 0 Elaborati di variante al Vigente PRG (integrazione febbraio 2011)
P 3 F E D F 0 1 G 1 Stato di fatto: documentazione fotografica
P 3 F E S F 0 1 G 1 Stato di fatto: rilievo strumentale (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)
P 3 F E S F 0 2 G 1 Stato di fatto planoaltimetrico, manufatti, rilievo del verde
P 3 F E S F 0 3 G 2 Stato di fatto: sezioni e profili
P 3 F E S F 0 4 G 1 Stato di fatto: Reti impiantistiche.

I seguenti elaborati di cui alla convenzione originaria e depositati agli atti del Servizio Pianificazione, in virtù' della variante al PdR, risultano abrogati:

P 3 F E R I 0 2 G 1 Linee guida per una progettazione sostenibile
P 3 F E A A 0 1 G 2 Linee guida per la progettazione degli spazi aperti
P 3 F E P G 0 1 G 1 Progetto: planimetria descrittiva - viste prospettiche
P 3 F E P G 0 4 G 2 Progetto: sezioni e profili (parte 1)
P 3 F E P G 0 5 G 2 Progetto: sezioni e profili (parte 2)
P 3 F E P G 1 0 G 1 Progetto: Schema di principio della centrale di trigenerazione

Pareri Enti e Servizi della variante al Piano di Recupero allegati alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

- AUSL nota prot. n. 29889 del 13.05.2015;
- ARPA nota prot. PGFE/2015/2394 DEL 13.05.2015;
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara prot. n. 7361 del 13.05.2015;
- Servizio Ambiente PG 30415 del 14.05.2015;
- U.O. Mobilità – Ufficio Urbanizzazione NP 1749 del 14.05.2015;
- U.O. Interventi Ordinari – Ufficio Pubblica Illuminazione NP 1700 del 03.03.2015;
- Ufficio Benessere Ambientale del 05.05.2015;
- Servizio Commercio;
- HERA nota prot. n. 58861 del 19.05.2015;
- Servizio Ufficio di Piano e UO Servizio Qualità Edilizia come si evince dal Verbale Conferenza dei Servizi del 15 maggio 2015;
- HERA - RELAZIONE ANALISI FATTIBILITA' - N. Progetto FE03TLR01 - inerente lo "Studio di fattibilità - Allaccio al Servizio del Teleriscaldamento delle utenze legate al Piano Particolareggiato di riqualificazione del Palazzo degli Specchi a Ferrara in via Beethoven – Comune di Ferrara", pervenute in data 25.08.2015;
- HERA - RELAZIONE PARERE – N. Progetto FE03TLR01 - Parere in merito alla tavola UNICA "Ipotesi posizionamento alternativo centrale di Teleriscaldamento HERA", trasmessa con istanza PG 83101/2015 del 11/08/2015, pervenuta in data 27.08.2015;
- HERA - RELAZIONE ANALISI FATTIBILITA' CENTRALE TERMICA – inerente lo "Studio di fattibilità – Centrale termica a servizio della rete del Teleriscaldamento legate al Piano Particolareggiato di Riqualificazione del Palazzo degli Specchi a Ferrara in via Beethoven - Comune di Ferrara", pervenute in data 25.08.2015;
- TELERISCALDAMENTO HERA spa come si evince dal Verbale della Conferenza dei Servizi del 28 agosto 2015;

Il soggetto attuatore si impegna per se e per i suoi aventi causa altresì a realizzare le opere di urbanizzazione di cui ai progetti esecutivi del I° e del II° stralcio funzionale, in attuazione alla presente variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica, in piena ed esatta conformità ai progetti approvati con delibera G.C. n. del, composti dai seguenti elaborati ed a quanto prescritto nei pareri degli Enti, Aziende e Servizi e nei verbali delle sedute delle rispettive Conferenze dei Servizi del 15/11/2013 e del 28/08/2015, qui richiamati e che saranno allegati ai relativi permessi di costruire:

Elaborati opere di urbanizzazione I° stralcio funzionale

- 001 – Elenco e codifica elaborati
- 002 – Relazione tecnica illustrativa
- 003 – Relazione tecnica illuminazione pubblica
- 004 – Documentazione fotografica
- 005 – Stralcio di PRG e PSC
- 006 – Estratto di mappa e visure catastali
- 007 – Elenco prezzi unitari
- 008 – Computo metrico estimativo
- 009 – Planimetria stato di fatto
- 010 – Reti Servizio idrico, gas e fognature esistenti
- 011 – Reti Servizio Telecom ed Enel esistenti
- 012 – Planimetria di progetto con verifica standard urbanistici
- 013 – Planimetria di progetto e sistemazioni a terra
- 014 – Planimetria reti fognarie e rete idrica
- 015 – Planimetria reti Mt-Bt e telefonica
- 016 – Planimetria impianto I.P.
- 017 – Planimetria sistemazioni a verde ed impianto di irrigazione
- 018 – Planimetria segnaletica stradale
- 019 – Sezioni di stato di fatto e sezioni stato di progetto
- 020 – Schema quadro illuminazione pubblica

Pareri opere di urbanizzazione I° stralcio funzionale

- ARPA PGFE/2013/5011 del 11.11.2013 parere congruità ambientale con prescrizioni;
- AUSL prot. n.0070402 del 15/11/2013 parere favorevole con prescrizioni;
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara prot. n. 11046 del 30.07.2013 parere favorevole;
- HERA prot. n. 148241 del 22.11.2013 parere favorevole con prescrizioni;
- U.O. Mobilità NP. 4069/13 del 14/11/2013 parere favorevole con prescrizioni;
- Ufficio Urbanizzazioni NP. 4009/13 del 11/11/2013 parere favorevole con prescrizioni;
- Ufficio Verde NP 3648 del 17.10.2013 parere favorevole;
- Ufficio Pubblica Illuminazione NP 3977 del 08.11.2013 parere favorevole;
- Telecom prot. ADOFER002_13 pervenuto in data 22.11.2013;
- Ufficio Benessere Ambientale del 30/10/2013;
- Verbale Conferenza dei Servizi del 15 novembre 2013;
- Copia verbale Conferenza dei Servizi del 28 agosto 2015.

Elaborati opere di urbanizzazione II° stralcio funzionale

- 001 – Elenco e codifica elaborati
- 002 – Relazione tecnica illustrativa
- 003 – Relazione tecnica illuminazione pubblica
- 004 – Relazione tecnica di cui allegato A della DGR n. 1373/2011
- 005 – Stralcio di PRG e PSC
- 006 – Estratto di mappa e visure catastali
- 007 – Elenco prezzi unitari
- 008 – Computo metrico estimativo
- 009 – Indagini geologiche – prove di carico su piastra
- 010 – Planimetria stato di fatto
- 011 – Documentazione fotografica
- 012 – Planimetria rete idrica e gas metano esistenti
- 013 – Planimetria rete fognatura esistente
- 014 – Planimetria rete telefonica esistente
- 015 – Planimetria rete elettrica esistente
- 016 – Planimetria di verifica standard urbanistici e aree di cessione
- 017 – Planimetria di progetto e sistemazione a terra
- 018 – Planimetria opere in demolizione
- 019 – Planimetria rete idrica e gas
- 020 - Planimetria rete fognatura

- 021 – Planimetria rete telefonica
- 022 – planimetria rete elettrica
- 023 – Planimetria impianto illuminazione pubblica
- 024 – Planimetria sistemazione a verde ed impianto di irrigazione
- 025 – Planimetria segnaletica stradale
- 026 – Planimetria quote altimetriche e verifica superamento barriere architettoniche
- 027 – Sezioni stato di fatto e sezioni stato di progetto
- 028 – Schema quadro illuminazione pubblica
- 029 – Cabina elettrica – pianta prospetti e sezioni
- 030 – Ponticello ciclopedonale – pianta e dettagli

Pareri opere di urbanizzazione II° stralcio funzionale

- HERA parere in data 10.08.2015 prot. n. 93196;
- Ufficio Benessere Ambientale parere in data 25.09.2015;
- Ufficio Urbanizzazioni – Mobilità parere NP 2958 del 13.08.2015 ;
- Ufficio Urbanizzazioni parere NP 3090 del 24.08.2015;
- Ufficio Pubblica Illuminazione NP 3026 del 24.08.2015;
- Ufficio Verde parere NP 3040 del 26.08.2015;
- Consorzio Pianura di Ferrara parere prot. n. 11895 del 26.08.2015;
- Enel nota in data 29.09.2015 assunta al PG 98163;
- Verbale Conferenza dei Servizi del 28 agosto 2015.

Il progetto delle opere di urbanizzazione del II° Stralcio funzionale, di cui all'istanza PG 65380 del 25/06/2015 di permesso di costruire presentato dalla Soc. Ferrara 2007, non contempla l'area scoperta delimitata dalla UMI 1b (così come individuata con velatura gialla nella tav. P 3 F E P G 0 3 G2 - Progetto: aree di standard pubblico e di uso pubblico della variante al PdR), area che a seguito della ristrutturazione degli edifici ivi insistenti dovrà essere asservita all'uso pubblico come percorsi/verde e pertanto il soggetto attuatore si obbliga, per se e per i suoi aventi causa, a presentare il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e degli edifici insistenti in detta UMI, o attraverso singoli titoli abilitativi, che dovranno essere presentati contemporaneamente o in alternativa in forma congiunta attraverso un progetto unico.

Il soggetto attuatore si impegna inoltre per sé e suoi aventi causa a predisporre i progetti degli stralci funzionali, dal III° al VI° sulla base ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati nell'ambito dell'Accordo di Programma, della convenzione stipulata con atto notaio Zecchi Andrea in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296, della delibera di G.C. n. PG.....del.....di approvazione della variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven", nel rispetto:

- norme disciplinanti il permesso per costruire del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio;
- Art.21 comma 2) punti 4) 5) 6) 8) 15) 26) eventualmente integrato del calcolo della fondazione stradale redatta da Geologo e/o Ingegnere geotecnico rispettosa della norma UNI CNR 10006/2002;e punto 39) opere di urbanizzazione dalla lettera a) alla f);
- Legge 13/89 e succ. mod. ed integrazione per abbattimento barriere architettoniche e relativi elaborati tecnici;
- Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5/11/2001 – S.O. della G.U. n. 3 del 04/01/2002;

Rispetto:

- dell'Art.25 D. Lgs. 285/92 Codice della Strada e Art.66 comma 3 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per servizi interrati, anche gli elaborati tecnici da sottoporre alle aziende dovranno essere redatti nel rispetto di quanto sopra citato;
 - dell'Art.25 D. Lgs. 285/92 Codice della Strada e Art.68 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per le piazzole RSU previste;
 - dell'Art.42 del D.Lgs. 285/92 e Art.179 del DPR 495/92, per gli attraversamenti pedonali rialzati, eventualmente previsti dal Servizio Mobilità e Traffico;
 - Norma CEI 64-7, sez. 6;
- Eventuali sopraggiunte disposizioni legislative.

Oltre a quanto previsto nelle NTA della modifica al PdR non costituiranno variante, soluzioni tecniche in merito alle reti infrastrutturali diverse da quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo, fermo restando il parere favorevole da parte dell'Ente gestore, nonché modifiche che non alterino l'impianto generale nel rispetto delle quantità minime dovute in base agli usi delle aree a standard.

ARTICOLO 4

Le parti prendono atto, come precisato nel documento denominato "RELAZIONE PARERE" di cui al precedente art. 3, che l'estensione della rete di teleriscaldamento e la realizzazione della relativa centrale termica verranno realizzate a cura e spese di Hera spa, mentre sono a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi alla realizzazione degli allacciamenti. La Soc. Ferrara 2007 spa, si obbliga sin d'ora per sé e suoi aventi causa, qualora l'Amministrazione Comunale attesti la non disponibilità dell'area comunale, individuata catastalmente al Foglio 192 mappale 725/parte (su cui insiste l'ex edificio Palaghiaccio), a cedere ad HERA la porzione di area di proprietà, per un ingombro di circa 600 mq., individuata catastalmente al Foglio 192 mappali 689/parte e 2600/parte graficizzata nella tavola UNICA (di cui del precedente art. 3) con la denominazione "ipotesi 2" per la realizzazione della suddetta centrale termica. La soc. Ferrara 2007 spa si obbliga altresì per se e suoi aventi causa, a cedere ad HERA la suddetta porzione di area libera da immobili oltre che debitamente frazionata a cura della stessa Soc. Ferrara 2007 spa.

Il soggetto attuatore si obbliga sin d'ora per sé e suoi aventi causa, a detrarre detta area, in quanto "opera infrastrutturale", dalla quantificazione dell'area a verde pubblico da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale con l'attuazione del III° stralcio funzionale, senza che ciò comporti variante al PdR, fermo restando il soddisfacimento delle quantità minime in base agli usi di cui alla tav. P 3 F E P G 0 3 G2 - "Progetto: aree di standard pubblico e di uso pubblico".

Il soggetto attuatore si obbliga altresì, per se e per i propri aventi causa, qualora l'alimentazione termica dei fabbricati ricompresi all'interno del perimetro del II° stralcio funzionale e più in generale del PdR non avvenga tramite allacciamento alla rete del teleriscaldamento di HERA, a prevedere alternativi idonei sistemi di alimentazione nel rispetto di quanto disposto dalla normativa regionale in materia così come recepito dal RUE vigente. Eventuali varianti alle opere di urbanizzazione di permessi di costruire già rilasciati potranno essere attuate con le modalità di cui al RUE vigente.

ARTICOLO 5

Fermi gli obblighi previsti all'art. 4 della convenzione originaria stipulata in data 09.01.2013, il soggetto attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a realizzare la sede della delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana in conformità al progetto definitivo approvato con delibera di G.C. n. 344 PG 42519 del 20/05/2014; le opere da realizzarsi a cura e spese dello stesso soggetto attuatore, per rendere l'edificio fruibile sebbene la ristrutturazione riguardi solo una parte, seppur consistente dell'edificio, sono state individuate come di seguito:

- piano interrato al grezzo;
- ristrutturazione del piano terra eccetto la sala conferenze e il relativo "blocco servizi" che saranno lasciati al grezzo;
- piano primo e secondo completamente ristrutturati;
- piano terzo realizzato al grezzo.

Il quadro economico del progetto definitivo approvato con delibera di G.C. n. 344 PG 42519 del 20/05/2014 risulta pari a € 4.222.637,43 €, inerente le opere da realizzarsi a cura e spese del soggetto attuatore o suoi aventi causa. Il progetto esecutivo delle suddette opere, oggetto di successivo permesso di costruire, dovrà rendere l'edificio fruibile sebbene la ristrutturazione riguardi solo una parte, seppur consistente, della delegazione comunale; l'esecuzione delle opere da realizzarsi a cura e spese del soggetto attuatore o suoi aventi causa, dovrà essere affidata mediante procedura negoziata ai sensi degli artt. 57, comma 6 e 122 comma 8 dello Codice Appalti, con invito ad almeno cinque ditte e a seguito dell'aggiudicazione il soggetto attuatore stesso srl dovrà trasmettere all'Amministrazione copia del relativo contratto d'appalto. Qualora si ottenesse, in fase di aggiudicazione un'offerta economica in diminuzione fino al valore di Euro 3.990.900,00 l'importo in diminuzione verrà riconosciuto al soggetto attuatore o suoi aventi causa; qualora, invece, l'offerta presentasse dei costi inferiori all'importo stabilito in Convenzione

originaria (3.990.900,00 Euro) il soggetto attuatore o suoi aventi causa riconoscerà in favore dell'Amministrazione il conguaglio economico fino a detta concorrenza. Tale conguaglio potrà essere eventualmente corrisposto in denaro, ovvero imputato alla realizzazione di ulteriori opere pubbliche connesse alla "Delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della Polizia e Vigilanza Urbana", nelle modalità e nei termini che verranno successivamente concordati tra le parti.

A modifica della tempistica di cui all'art. 4 della convenzione originaria il soggetto attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a realizzare la "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana", previa ristrutturazione della palazzina esistente (in conformità al progetto definitivo approvato con Delibera di Giunta Comunale del 20/5/2014 n. 344, PG. 42519/2014 e del successivo progetto esecutivo che verrà approvato dal COMUNE DI FERRARA, a seguito di appalto integrato) entro e non oltre il 29/5/2017, salvo motivate proroghe che la Giunta Comunale si riserva la facoltà di accordare, motivatamente e insindacabilmente, in ipotesi di una quota di realizzato non inferiore al 50% dell'intervento complessivo, come risultante dai certificati degli stato di avanzamento lavori (SAL) autorizzati dal RUP. Nei dodici mesi successivi all'ultimazione dei lavori, la "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana" comprensiva del certificato di conformità edilizia ed agibilità rispetto al progetto approvato, ai sensi del RUE vigente, dovrà essere ceduta dal FONDO FERRARA SOCIAL HOUSING al COMUNE DI FERRARA. Alla scadenza del suddetto termine il COMUNE DI FERRARA, previa delibera della Giunta Comunale che dichiara l'inadempimento degli obblighi di cui al presente articolo, avrà diritto alla escussione integrale del Pegno e richiederà alla Banca di prelevare e trasferire la somma di € 6.820.080,00 sul conto corrente intestato al Comune che avrà diritto di trattenerlo in via definitiva, salvo l'eventuale maggior danno e la penale da ritardo pattuita. Il soggetto attuatore si obbliga per sé e suoi aventi causa a corrispondere all'Amministrazione Comunale un contributo per i maggiori oneri sostenuti per la mancata disponibilità della delegazione comunale entro il termine sopra citato; a far data dal 29 maggio 2017 tale contributo dovrà essere corrisposto nella misura di 9.000,00 € (importo forfettario tenuto conto del canone di affitto annuo pari a 75.650,00 € e del 50% delle spese condominiali pari a 65.000,00 €), per ogni mese o frazione di mese di ritardo. L'importo del contributo sarà determinato al momento della cessione a favore del Comune della delegazione e potrà essere contabilizzato dal delta di 1.609.980,00 € nell'ambito dello scomputo riconosciuto.

In caso di inadempimento, oltre a quanto previsto all'art. 4 della convenzione originaria, il Comune si riserva il diritto a richiedere gli ulteriori eventuali oneri per il maggior danno subito.

ARTICOLO 6

Fermi gli obblighi di realizzazione e cessione della delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana (da determinarsi esattamente nella dimensione a seguito di accatastamento) con relativo parcheggio funzionale di circa mq. 2400, con le modalità di cui al precedente art. 5, il soggetto attuatore si obbliga altresì a non alienare a terzi, detta unità immobiliare destinata alla cessione gratuita al Comune di Ferrara, nei limiti del medesimo articolo ad eccezione del conferimento di detti immobili in un Fondo immobiliare, di cui al Protocollo di Intesa sottoscritto in data 25 giugno 2014 da Soc. Ferrara 2007 s.r.l. (società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Parsitalia Real Estate srl), CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Intercantieri Vittadello S.p.A., Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara e dal Comune di Ferrara.

Il soggetto attuatore ha l'obbligo di inserire all'atto di conferimento nel Fondo Ferrara Social Housing, degli immobili di cui al presente articolo, le obbligazioni inerenti alla realizzazione della delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana e relativo parcheggio funzionale di circa mq. 2400, di cui alla presente convenzione, a quella originaria stipulata in data 9 gennaio 2013 ed all'Accordo ex art. 11 stipulato il 29 novembre 2012, registrati e trascritti ai sensi di legge.

Congiuntamente a tutte le spese notarili sarà a carico del soggetto attuatore o dei suoi aventi causa l'accatastamento dell'unità immobiliare di cui trattasi e tutte le spese relative. L'immobile dovrà essere ceduto libero da ipoteche e ogni altro vincolo pregiudizievole nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Inoltre, qualora la cessione gratuita comporti la necessità di fatturazione da parte del soggetto attuatore o suoi aventi causa, la fattura dovrà essere emessa senza rivalsa dell'IVA nei confronti del Comune.

ARTICOLO 7

A modifica dell'art. 6 della convenzione originaria le parti stabiliscono che la fideiussione n. 027486/ON del 08.01.2013 per un importo pari a € 6.820.080, rilasciata dalla Società Elite Insurance Company Ltd, al n. 07723390964, prestata a garanzia del rispetto degli impegni assunti con Accordo ex art. 11 L. n. 241/1990 tra il Comune di Ferrara, la Soc. Ferrara 2007 srl e la S.T.U. siglato in data 19.12.2011, stipulato con atto Notaio Magnani in data 29.11.2012 di rep. n. 44371/25425 registrato a Ferrara il 13.12.2012 al n. 6587 e trascritto il 13.12.2012 al part. 11659 e del risarcimento dei danni conseguenti dal relativo inadempimento, rimane valida fino al momento della sua sostituzione da parte del Fondo Ferrara Social Housing con un versamento della somma di 6.820.080 €, su conto vincolato a favore del Comune di Ferrara presso la Banca Depositaria, a cura e spese del Fondo stesso, previa stipula di apposito contratto di pegno approvato con delibera G.C. del da effettuarsi contestualmente al conferimento degli immobili nel Fondo stesso. Il notaio rogante avrà l'obbligo di citare nell'atto pubblico di conferimento degli immobili nel suddetto Fondo l'obbligo di sostituzione della fideiussione con il sopra citato deposito vincolato di € 6.820.080,00, disciplinato da un contratto di costituzione di pegno tra Comune di Ferrara, il Fondo Ferrara Social Housing, InvestiRE SGR S.p.A. quale società di gestione del fondo e Banca depositaria. Lo svincolo della suddetta fideiussione sarà effettuato ad avvenuta registrazione all'Agenzia delle Entrate del contratto di pegno.

Il pegno resterà in vigore sino al completo e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni garantite; non è ammesso l'adempimento parziale di tali obbligazioni e il mancato rispetto anche in parte delle obbligazioni sarà in ogni caso da intendersi inadempimento totale e darà diritto alla escussione integrale del pegno, posto a garanzia della completa realizzazione e cessione della palazzina di cui in premessa. Per obbligazioni garantite si intende la completa realizzazione e cessione della "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana", entro e non oltre il termine previsto al precedente art. 5, previa ristrutturazione della palazzina esistente in conformità del progetto definitivo approvato con Delibera di Giunta Comunale del 20/5/2014 n. 344 PG 42519/2014 e del successivo progetto esecutivo che verrà approvato dal Comune di Ferrara a seguito di appalto integrato.

ARTICOLO 8

Il soggetto attuatore si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria, comprese quelle su area pubblica nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001, introdotto dall'art. 45 della L. 214 del 22/12/2011. Qualora, per le opere di urbanizzazione primaria, si abbia necessità di occupare od utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, il Comune potrà procedere alla presa in consegna anticipata, con modalità analoghe a quelle previste dall'art. 230 del Regolamento di Esecuzione ed Attuazione del Codice degli appalti.

Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora le opere di urbanizzazione non fossero completate entro il triennio di validità del Permesso, le opere dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo. In tale sede gli Uffici richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute nel frattempo.

La piantumazione delle aree a verde pubblico deve essere realizzata ed ultimata almeno due anni prima del collaudo del verde al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze, diversamente le stesse non potranno essere prese in carico ed il relativo collaudo non potrà essere effettuato, fermo restando che la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero biennio è a carico del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, concede sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, alle lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi negli altri stralci funzionali o nelle aree limitrofe,

l'accesso e l'allacciamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione.

ARTICOLO 9

A modifica dell'art. 8 della convenzione originaria, il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo in forza del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 25.06.2014 tra CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Intercantieri Vittadello S.p.A, Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) Ferrara e Comune di Ferrara, a realizzare un estendimento dell'intervento di edilizia residenziale sociale (ERS), già previsto nella convenzione originaria nell'UMI 1c, anche all'UMI 1b. Il soggetto attuatore si obbliga altresì, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a sottoscrivere le convenzioni che regoleranno i rapporti con il Comune con particolare riferimento alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi e dei canoni di locazione, alla determinazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e alla durata di validità, sulla base di specifiche norme in materia di edilizia convenzionata. La destinazione a edilizia residenziale sociale non è modificabile e alla scadenza della presente convenzione, in caso di mancata realizzazione di alloggi aventi caratteristiche ERS, il Comune potrà esercitare poteri sostitutivi.

ARTICOLO 10

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente Convenzione, assume il ruolo di soggetto interessato come previsto dall'art. 242 comma 11 del D. Lgs.n.152 del 3 aprile 2006 e successive modifiche ed integrazioni e l'obbligo di eliminare tutte le eventuali situazioni di contaminazione dei suoli e delle acque, secondo quanto previsto dal medesimo decreto, in particolare dalla Parte IV, Titolo V, rubricato "Bonifica dei siti contaminati".

Per "situazioni indicative di contaminazione del sito" si intende la presenza di serbatoi, serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal P.d.R.

Unitamente alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della DIA per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore qualora non rilevi il superamento del livello delle concentrazioni soglia di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06, dovrà presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver accertato tale superamento.

Nell'ambito dell'istruttoria del permesso di costruire, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPA, accertamenti ambientali specifici che determinano la sospensione del procedimento, per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n. 152/06, con oneri completamente a carico del soggetto attuatore. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopraccitato Decreto. Per questa fase, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere che i campionamenti e le analisi siano effettuate in tutto o in parte in contraddittorio. Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dalle analisi di cui al comma precedente, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. 152/06, il soggetto attuatore sottopone il sito interessato alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure di cui all'art 242 e seguenti, del D. Lgs. n. 152/06, incluse le comunicazioni prescritte.

Sono integralmente a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto, in quanto identificato come soggetto interessato.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D. Lgs. n. 152/06 emerga, anche accidentalmente, durante l'esecuzione di lavori assentiti con permesso di costruire o realizzati in base a denuncia di inizio attività.

Il soggetto attuatore è obbligato ad osservare tutte le prescrizioni impartite dall'Amministrazione ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata.

Resta comunque in facoltà dell'Amministrazione Comunale, anche nell'ambito delle proprie attività istituzionali di cui alla normativa sul diritto d'accesso all'informazione ambientale, assicurare un'adeguata informazione in merito all'eventuale situazione di contaminazione del sito interessato.

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire, o se rilasciati saranno annullati, qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento della concentrazione soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06. In tal caso, i titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06.

Nel caso in cui gli interventi siano soggetti a SCIA, l'Amministrazione Comunale potrà vietare l'inizio ovvero la prosecuzione dell'attività stessa, qualora gli interventi appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della SCIA o successivamente, decorso il termine di 60 gg dalla segnalazione, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tale da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D. Lgs. n. 152/06.

L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico del soggetto attuatore comporterà la risoluzione della presente convenzione ai sensi dell'art. 14, fermo restando il permanere in capo al soggetto attuatore degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

Restano autonomamente a carico del soggetto attuatore tutti gli obblighi derivanti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06.

ARTICOLO 11

A modifica dell'art. 10 della convenzione originaria il soggetto attuatore, oltre agli obblighi di cessione e/o asservimento assunti con la sottoscrizione di cui all'Accordo ex art. 11 Legge 241/90 che qui integralmente si richiamano, si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo altresì a cedere/asservire gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate all'urbanizzazione (viabilità, parcheggi, verde e percorsi) così come le opere individuate nelle tavole di progetto, di cui ai precedenti artt. 3 e 4 nel rispetto delle quantità graficizzate nelle tavole P3 FE PG03b G1 "Identificazione aree accordo (art.11 L.241/90) (integrazione marzo 2015)" e P3 FE PG03 G2 "Aree di standard pubblico e aree di uso pubblico (integrazione marzo 2015)", soddisfacendo alle quantità dovute dal PRG vigente in merito agli usi insediati.

Qualora lo standard pubblico fosse individuato nello spazio sovrastante una qualsiasi costruzione privata insistente nel sottosuolo (es. autorimesse interrato) il soggetto attuatore, dovrà obbligatoriamente asservire lo stesso all'uso pubblico, in luogo della cessione gratuita al Comune, con le relative opere di urbanizzazione, assumendo altresì a proprio carico l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile su cui verrà costituita servitù di uso pubblico.

Le cessioni contemplate nel presente articolo, ad eccezione dell'edificio "Delegazione Comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana" e relativo parcheggio retrostante la cui cessione è disciplinata nell'art. 5, dovranno avvenire prima delle comunicazioni di inizio lavori dei singoli stralci funzionali.

Le aree oggetto di cessione congiuntamente a quelle di proprietà comunale, di cui al presente articolo, alla data di inizio lavori, si intendono concesse gratuitamente in detenzione al soggetto attuatore per il tempo necessario all'ultimazione delle opere stesse, senza necessità di redigere ulteriori atti. La detenzione cessa al momento del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità ai sensi del vigente RUE, sollevando l'Amministrazione stessa da ogni eventuale responsabilità per eventuali incidenti che dovessero verificarsi sino a che dette opere non verranno assunte in carico dall'Amministrazione Comunale. Il soggetto attuatore si obbliga per sé ed i suoi aventi causa, inoltre, a provvedere a propria cura e spese alla gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione ricevute in detenzione, fino a quando tali beni non

saranno assunti in carico dall'Amministrazione Comunale con il succitato provvedimento. Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

Gli asservimenti all'uso pubblico, contemplati nel presente articolo, dovranno essere regolati da appositi atti notarili conseguenti al rilascio del certificato di Certificato di Conformità edilizia ed agibilità.

Prima del rilascio dei Permessi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dei singoli stralci funzionali non verrà rilasciato il titolo edilizio per la costruzione degli edifici, dello stesso stralcio, previsti dal P.d.R. ad eccezione dell'UMI 1b dove, data la particolarità dell'intervento, il permesso di costruire per la realizzazione del primo edificio potrà essere rilasciato congiuntamente al permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria insistenti sulla stessa UMI 1b, fermo il fatto che dovrà già essere stato rilasciato il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione del II° stralcio funzionale.

Gli asservimenti ivi contemplati saranno regolati da appositi atti notarili conseguenti al rilascio del certificato di Certificato di Conformità edilizia ed agibilità ai sensi del RUE vigente.

Negli atti di cessione/asservimento gli immobili dovranno risultare individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi.

ARTICOLO 12

La data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere comunicata dai soggetti attuatori al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici, per le verifiche di competenza.

A modifica dell'art. 11 della convenzione originaria, il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo il programma riportato e graficizzato nella tav. P3FECP01G1 "Schema stralci Funzionali – Verifica Standard urbanistici e reti impiantistiche" di seguito specificato. Le opere di urbanizzazione verranno realizzate in sei stralci con i seguenti tempi:

- gli stralci funzionali I° e II° verranno realizzati contemporaneamente;
- gli stralci funzionali III°, IV° e V°, non interferenti fra loro, potranno essere realizzati in modo autonomo dopo gli stralci I° e II°;
- il VI° stralcio funzionale potrà essere realizzato solo dopo gli stralci I°, II° e V°.

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a terminare le opere di urbanizzazione entro il termine di vigenza dei singoli permessi di costruire; qualora le stesse non fossero completate entro detto termine le SCIA e/o i permessi di costruire per la realizzazione degli edifici che verranno presentate/richiesti oltre tale termine, non avranno efficacia o non verranno rilasciati fino a collaudo avvenuto delle urbanizzazioni medesime, fatta eccezione per le aree verdi in particolare ai tempi necessari per l'attecchimento delle essenze di cui al precedente art. 7. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita dei lotti edificabili. L'apertura al traffico delle strade di lottizzazione potrà avvenire previo esito favorevole del collaudo e solo dopo l'emissione dell'apposita Ordinanza Sindacale.

Le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione, necessarie per la buona conservazione delle aree asservite all'uso pubblico rimarrà a carico del soggetto attuatore e i suoi aventi causa; il Comune per dette aree non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere che successivamente al collaudo e il soggetto attuatore terrà il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi.

Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio, dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei loro dipendenti, nella esecuzione dei lavori, tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse.

Il soggetto attuatore è tenuto all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici.

Il Comune rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra il soggetto attuatore e i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

ARTICOLO 13

A modifica dell'art. 12 della convenzione originaria, a completamento delle opere entro i termini previsti dai permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sarà cura del Soggetto attuatore trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori e la domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e relativi allegati ai sensi del vigente RUE. I collaudi statici e funzionali, compresi quelli relativi alle opere d'arte stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati a cura e spese del Soggetto attuatore, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti. In particolare, il collaudo funzionale delle reti di fognatura, dovrà essere effettuato in contraddittorio con la relativa azienda di gestione. Il collaudo amministrativo, ove dovuto ai sensi delle norme vigenti, viene effettuato a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore. Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese del soggetto attuatore, con la nomina di un collaudatore da parte Comune a spese del soggetto attuatore.

Qualora le opere non fossero completate entro i termini previsti dal permesso di costruire, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopravvenute.

ARTICOLO 14

Il soggetto attuatore, oltre alla garanzia prevista all'art. 5, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal P.d.R. costituirà altresì a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio dei permessi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (compreso il parcheggio retrostante la delegazione Comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana), fidejussioni (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, ad esclusione dell'importo inerente la palazzina stessa in quanto già garantita (6.820.080,00 €), da desumersi dal computo metrico allegato ai relativi progetti definitivo e vistati dagli Enti, fermo restando che in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire il Comune ha facoltà di escutere, attingendo da tali somme anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori, necessarie per l'esecuzione delle opere stesse, in via sostitutiva.

Con il provvedimento di rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità verranno svincolate le garanzie fidejussorie ai sensi delle norme del RUE vigente.

Le fidejussioni o polizze fidejussorie dovranno essere prestate con espressa esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore, ai sensi dell'art. 1944, comma 2°, del Codice Civile e con l'obbligo di versare le somme garantite a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza alcuna riserva. In ogni caso, dovrà espressamente contenere il divieto di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dalla convenzione e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.

Le fidejussioni potranno essere, previo collaudo parziale delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotte proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, tenendo conto dell'importo preventivato complessivo di realizzazione delle suddette opere e non di quello ridotto ai fini delle garanzie, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

Il soggetto attuatore si obbliga ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore delle fidejussioni rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte delle fidejussioni a seguito di inadempienza.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nei relativi permessi di costruire per le opere di urbanizzazione, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni dei progetti definitivi ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, degli importi garantiti nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori. A tal fine e sin da ora, il soggetto attuatore autorizza il Comune di Ferrara o l'impresa appaltatrice dei lavori ad immettersi nelle aree utili per l'esecuzione di tali opere.

Il fideiussore sarà obbligato a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per l'importo occorrente per l'esecuzione delle opere nel tempo in cui tale esecuzione dovesse avvenire.

Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alle somme garantite, il soggetto attuatore si impegna al pagamento delle eventuali differenze a richiesta del Comune.

ARTICOLO 15

Per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel progetto di lottizzazione e degli altri obblighi derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa comportante l'annullamento dei permessi di costruire.

ARTICOLO 16

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n°849/98 e della Delibera di C.C. n. 18498/98, gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sono calcolati secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere, precisando che nulla è dovuto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria in quanto l'esecuzione è a totale carico del soggetto attuatore.

Visto l'art. 1.5.1 e 1.5.2 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile ai sensi del D.M. 801/77, e la particolare complessità dell'intervento, il computo degli oneri dovuti in ottemperanza alle disposizioni suddette, sarà determinato e corrisposto al momento del rilascio/presentazione degli idonei titoli abilitativi per gli edifici.

Pertanto, in conformità all'Accordo di Programma, dell'Accordo ex art. 11 della L. n. 241/1990 sottoscritto in data 19.12.2011 PG. 105262/2011 e stipulato con atto Notaio Magnani in data 29.11.2012, ratificato con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011, le parti danno atto che gli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti il Piano di Recupero non sono stati anticipati nella misura del 30% al momento della stipula della convenzione originaria stipulata in data 09.01.2013, ma saranno corrisposti al momento della presentazione degli idonei titoli abilitativi inerenti agli edifici.

La possibilità di scomputare il valore di 1.609.980,00 € dagli oneri di urbanizzazione secondaria, è riconosciuta al soggetto attuatore del I° II° Stralcio funzionale in quanto ha l'onere di realizzare l'edificio della delegazione comunale, ai sensi dell'art. 16 "SCOMPUTO" delle NTA della presente variante. Una volta scomputati detti oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo in caso di eventuale ritardo rispetto alla data di consegna della delegazione di cui al precedente art. 5, eventuali importi residui, fino alla concorrenza del suddetto valore di 1.609.980,00 €, potranno essere riconosciuti anche a quelli inerenti gli immobili degli stralci funzionali III, IV, V, e VI, fermo restando che tale operazione sarà possibile solo a seguito della cessione all'Amministrazione Comunale della delegazione di cui trattasi precisando inoltre che nulla sarà dovuto da parte della stessa Amministrazione qualora non si usufruisse dell'intera somma prevista a scomputo.

Al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, verranno determinati i contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso.

Si intende che i singoli permessi di costruire/titoli abilitativi non saranno soggetti alla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria, intendendosi tale onere già assolto con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

Ogni altro onere derivante dalla LR 30 luglio 2013, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici.

L'edificazione potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità non

potranno comunque essere rilasciati fino a quando non sia attestata l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza, oltre che la loro conformità agli elaborati approvati, ai sensi del RUE vigente.

La presente convenzione ha una validità di anni dieci con decorrenza dalla data di entrata in vigore del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica (pubblicazione sul BUR Emilia Romagna del decreto del Presidente della Provincia di Ferrara ai sensi dell'art. 40 comma 7 della LR n. 20/2000) e pertanto sino al 28.02.2022.

Le opere di urbanizzazione e tutti gli edifici dovranno essere ultimati entro 10 anni dalla vigenza del P.d.R. fatto salvo quanto disposto dall'art. 17 della L. 1150/42 e s.m.i.

ARTICOLO 17

Il soggetto attuatore si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti e nelle relative note di trascrizione, le seguenti clausole: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione del Piano di Recupero stipulata con il Comune di Ferrara con atto notaio Zecchi Andrea in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296 (registrata e trascritta ai sensi di legge) e nella convenzione di modifica stipulata in datacon atto notaiorep. n. debitamente registrata e trascritta, accettando i relativi effetti formali e sostanziali. L'acquirente, in particolare, prende atto che l'edificazione potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità non potranno comunque essere rilasciati fino a quando non sia attestata l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza, ai sensi del RUE vigente. L'acquirente si impegna ad osservare le norme circa l'edificazione nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del Codice Civile.

ARTICOLO 18

La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, verrà demandata al Giudice Amministrativo.

ARTICOLO 19

Gli atti, e gli elaborati, i grafici, sottoscritti dalle parti, allegati o richiamati nella presente convenzione, ne faranno parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 20

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico del soggetto attuatore il quale, per quanto riguarda le aree e le opere da cedere nei modi sopraindicati, dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

ARTICOLO 21

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione di modifica, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla L.R. n. 47 del 7/12/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, alla LR. 20 del 24/03/2000, nonché alla convenzione originaria stipulata il 09.01.2013.

ARTICOLO 22

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Direttore da ogni responsabilità al riguardo.

di dare atto:

che non costituiranno variante al PdR soluzioni tecniche in merito alle reti infrastrutturali diverse da quelle previste dallo strumento urbanistico attuativo fermo restando il parere favorevole da parte dell'Ente gestore nonché modifiche che non alterino l'impianto generale fermo restando il rispetto delle quantità complessive delle aree a standard;

di dare atto che gli oneri di urbanizzazione secondaria, dovranno essere corrisposti, dal soggetto attuatore o suo avente causa, all'Amministrazione Comunale al momento della presentazione degli idonei titoli abilitativi inerenti agli edifici all'atto della stipula della Convenzione;

che la convenzione di modifica disciplinante l'attuazione della variante al PdR di cui trattasi, dovrà essere stipulata prima della costituzione e del conferimento dei beni nel Fondo Immobiliare, da parte della Soc. Ferrara 2007

che lo schema di convenzione integrativa di modifica recepisce quanto disposto dalla Giunta Comunale con delibera n. GC n. 344 PG 42519 del 20/05/2014, inerente all'approvazione del progetto definitivo complessivo dell'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana", e all'individuazione delle opere del relativo quadro economico, da realizzarsi a cura e spese della Soc. Ferrara 2007 Srl;

che l'Amministrazione Comunale ha la necessità di disporre dell'edificio da adibire a "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana" entro trenta (30) mesi a far data dal 29 novembre 2014, termine già determinato, con i rappresentanti della Società Ferrara 2007, entro il quale si sarebbe dovuto addivenire all'aggiudicazione attraverso la procedura dell'appalto integrato o all'approvazione del progetto esecutivo e, pertanto entro la data del 29 maggio 2017, i lavori di realizzazione dell'edificio dovranno essere terminati, salvo motivate proroghe che la Giunta Comunale si riserva la facoltà di accordare motivatamente e insindacabilmente in ipotesi di una quota di realizzato non inferiore al 50% dell'intervento complessivo, come risultante dai certificati degli stato di avanzamento lavori (SAL) autorizzati dal RUP. Nei dodici mesi successivi all'ultimazione dei lavori, la "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana" comprensiva del certificato di conformità edilizia ed agibilità rispetto al progetto approvato, ai sensi del RUE vigente, dovrà essere ceduta dal FONDO FERRARA al COMUNE DI FERRARA. La succitata tempistica è vincolante e qualsiasi eventuale modifica dovrà essere preventivamente valutata da parte della Giunta Comunale. Nei dodici mesi successivi alla scadenza fissata per l'ultimazione lavori, la "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana" comprensiva del certificato di conformità edilizia ed agibilità rispetto al progetto approvato, ai sensi del RUE vigente, dovrà essere ceduta al Comune di Ferrara;

di dare atto che, alla scadenza del termine di cui al precedente punto, il COMUNE DI FERRARA, previa delibera della Giunta Comunale che dichiara l'inadempimento degli obblighi di cui al presente articolo, avrà diritto alla escussione integrale del Pegno e richiederà alla Banca di prelevare e trasferire la somma di € 6.820.080,00 sul conto corrente intestato al Comune che avrà diritto di trattenerlo in via definitiva, salvo l'eventuale maggior danno e la penale da ritardo pattuita;

che la Soc. Ferrara 2007 o suoi aventi causa, dovrà corrispondere, a far data dal 29 maggio 2017, una somma forfettaria di 9.000,00 € al mese (tenuto conto del canone di affitto annuo pari a 75.650,00 € e il 50% delle spese condominiali pari a 65.000,00 €), per ogni mese o frazione di mese di ritardo, come contributo. L'importo del contributo, così determinato, dovrà essere contabilizzato al momento della cessione all'Amministrazione Comunale della delegazione;

che la possibilità di scomputare il valore di 1.609.980,00 € dagli oneri di urbanizzazione secondaria, è riconosciuta al soggetto attuatore del II° Stralcio funzionale qualora sia lo stesso che realizza l'edificio della delegazione comunale. Una volta scomputati detti oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo pari a € 9.000,00 mensili in caso di ritardo rispetto alla data di consegna della delegazione eventuali importi residui, fino alla concorrenza del suddetto valore di 1.609.980,00 €, potranno essere riconosciuti anche a quelli inerenti gli immobili degli stralci

funzionali III°, IV°, V°, e VI°, fermo restando che tale operazione sarà possibile solo a seguito della cessione all'Amministrazione Comunale della delegazione di cui trattasi precisando inoltre che nulla sarà dovuto da parte della stessa Amministrazione qualora non si usufruisse dell'intera somma prevista a scomputo;

che la nuova Convenzione di modifica a quella stipulata il 09.01.2013 a seguito della variante al PdR dovrà essere sottoscritta dalla Società Ferrara 2007 entro il termine di 20 giorni dalla data di pubblicazione nel BUR dell'avviso dell'approvazione da parte della Giunta Comunale della variante allo stesso PdR e della relativa modifica dell'attuazione, scaduto il quale si intenderà decaduta l'approvazione della variante allo strumento urbanistico, senza ulteriori provvedimenti;

che detta nuova Convenzione di modifica dovrà essere comunque sottoscritta dalla Società Ferrara 2007 prima della stipula dell'atto di conferimento di parte degli immobili nel Fondo e/o prima dell'alienazione degli immobili ricompresi nel PdR;

che tutte le spese del presente atto e sue consequenziali saranno a carico del soggetto attuatore il quale, per quanto riguarda le aree e le opere da cedere/asservire potrà avvalersi delle agevolazioni fiscali in materia;

che alla stipula della convenzione integrativa in attuazione del presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, l'Arch. Perelli Paolo Dirigente del Servizio Pianificazione e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, l'Arch. Davide Tumiatì Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale;

che copia integrale della variante al PdR approvata sarà depositata presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione della variante al PdR sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. La variante al PdR entrerà in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi dell'art. 35 comma 4-bis della LR 20/2000;

che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione;

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente delibera ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.lgs n. 267/2000, con il voto favorevole espresso da tutti i presenti alla seduta.

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
CAVALLARI ORNELLA

BOZZA CONTRATTO DI COSTITUZIONE DI PEGNO

La presente scrittura privata, le cui sottoscrizioni verranno autenticate dal _____ che
conserverà il presente atto in unico originale presso i propri archivi, tra le seguenti parti:

“DEBITORE” (<FONDO IMMOBILIARE> ... dati del Fondo....)

Investire SGR S.p.A., con sede legale in Roma, Via Po 16/a, capitale sociale di Euro 14.770.000,00, interamente versato, codice fiscale e partita IVA n. 06931761008, iscritta al Registro delle Imprese di Roma al n. 06931761008, iscritta Albo della Banca d'Italia n. 50, in persona di []

non in proprio ma quale società di gestione del fondo comune di investimento immobiliare denominato “**FONDO FERRARA SOCIAL HOUSING**” (di seguito il “**Fondo Ferrara**”)

“CREDITORE” (Comune di Ferrara)

(di seguito il “**Comune di Ferrara**”)

ISTITUTO DI CREDITO (<BANCA> ... dati dell'Istituto)

(di seguito la “**Banca**”)

Premesso che

1. che la Società FERRARA 2007, in qualità di proprietaria dell'immobile denominato “Palazzo degli Specchi”, ha siglato in data 19.12.2011 PG. 105262/2011 e stipulato con atto Notaio Magnani in data 29.11.2012, registrato e trascritto ai sensi di legge, un Accordo ex art. 11, L. n. 241/1990 con il Comune di Ferrara e la S.T.U., disciplinante gli obblighi in ordine alla realizzazione del Piano di Recupero del comparto di che trattasi, oggetto di approvazione mediante Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34, D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 40, L.R. 20/2000.
2. che in detto Accordo ex art. 11 L. 241/90 si è inoltre stabilito:
 - a) un corrispettivo a carico della Soc. Ferrara 2007 Srl, quantificato in analogia a quanto previsto nel progetto di valorizzazione del Centro Storico (Programma Speciale D'Area ai sensi della L.R. n. 30/1996), ossia nella misura del 35% dell'incremento del valore venale determinato dal cambio d'uso previsto dal Piano di Recupero inerente l'area in questione come quantificato dall'Agenzia del Territorio di Ferrara, pari a € 5.210.100,00;
 - b) in luogo del pagamento del corrispettivo di € 5.210.000,00 da parte della Soc. Ferrara 2007, è stata concordata la realizzazione e cessione di un edificio da destinare a “delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana”, previa ristrutturazione della palazzina esistente, per un valore di mercato del bene trasformato pari a € 6.820,080 di cui alla perizia dell'Agenzia del Territorio del 5 luglio 2011 Prot. n. 5454;
 - c) la Soc. Ferrara 2007 Srl si è impegnata a corrispondere il suddetto corrispettivo, attraverso la realizzazione e la cessione gratuita delle seguenti opere:
 - realizzazione e cessione della “delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana”, previa ristrutturazione della palazzina esistente;
 - cessione gratuita di un'area di parcheggio funzionale a detta sede di circa mq. 2400;

- realizzazione gratuita di opere extracomparto consistenti nel parcheggio pubblico posto su area pubblica in fregio alla Via Beethoven.

A queste opere si aggiungono le opere già eseguite, consistenti in un'ulteriore fascia di parcheggi posti anch'essi in fregio alla Via Beethoven e ad un'area di parco di oltre mq. 4.500 già realizzata nella parte est del comparto d'intervento;

- il valore delle opere e delle aree da cedere e/o realizzare dalla Soc. Ferrara 2007 Srl superando il corrispettivo a suo carico di € 5.210.100 e considerato altresì che il valore di mercato del bene trasformato dell'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana" è stato quantificato in sede di perizia in € 6.820.080, il Comune ha acconsentito a che la medesima società possa scomputare la differenza, pari a € 1.609.980,00, dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

3. che con atto notaio Zecchi Andrea in data 09.01.2013 rep. n. 24858/12296 (registrata e trascritta ai sensi di legge) è stata stipulata, tra il Comune di Ferrara e la Soc. Ferrara 2007 srl, convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven", approvata con delibera di GC n. 230 PG 95584 del 27.12.2012. In detta convenzione la Soc. Ferrara 2007 srl, si è impegnata a realizzare l'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana" oggetto di Accordo ex art. 11, L. n. 241/1990 tra il Comune di Ferrara, la S.T.U. e la società stessa;
4. che a garanzia del rispetto degli impegni assunti con l'Accordo ex art. 11 L 241/90 sopra richiamato (realizzazione e cessione al Comune della delegazione) e del risarcimento dei danni conseguenti dal relativo inadempimento, la Soc. Ferrara 2007 ha presentato fideiussione con escussione a prima richiesta rilasciata dalla Società Elite Insurance Company Ltd per un importo pari a € 6.820.080 (la "**Fideiussione**");
5. che in data 09/07/2013 la Soc. Ferrara 2007 srl ha presentato istanza di approvazione del progetto definitivo dell'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana", esaminato con determinazione favorevole in sede di Conferenza dei Servizi Definitiva del 15 novembre 2013. Durante detta Conferenza, di fatto si è attuata da parte degli Enti e Servizi competenti, una verifica tecnica dell'opera e una validazione del relativo quadro economico e delle opere ad esso riconducibili da realizzarsi a cura e spese dalla Società FERRARA 2007. Il progetto definitivo complessivo è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n. 344 PG 42519 del 20/05/2014.
6. che con la medesima delibera di Giunta Comunale n. 344 PG 42519 del 20/05/2014, è stato deliberato tra l'altro che:
 - " (..) i tempi di presentazione del progetto esecutivo, trattandosi di appalto integrato, potranno subire variazioni rispetto al termine previsto dall'art. 4 della Convenzione fissato in tre mesi dall'approvazione del progetto definitivo, previa autorizzazione da parte della stessa Amministrazione Comunale e fermo restando il termine di realizzazione dell'edificio, previsto in trenta mesi dall'approvazione del progetto esecutivo;
 - qualora l'attuazione dell'intervento connesso alla palazzina così come convenzionato nell'ambito del Piano di Recupero, attraverso la partecipazione a un fondo immobiliare chiuso diventasse articolata e comportasse tempi più dilatati, dovranno essere valutate nuove tempistiche ed eventuali maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per la mancata disponibilità della palazzina nei tempi stabiliti in convenzione."

che nel corso di un incontro avvenuto in data 30 maggio 2014 si è condiviso con i rappresentanti della soc. Ferrara 2007, in virtù della scelta della stessa società di predisporre il progetto esecutivo e la realizzazione della suddetta palazzina attraverso appalto integrato, un termine

congruo di mesi sei, dall'approvazione del progetto definitivo, per l'aggiudicazione dell'appalto (sc. 29.11.2014); fermo restando il termine di realizzazione dell'edificio, previsto in trenta mesi dall'approvazione del progetto esecutivo di cui alla convenzione originaria. Pertanto, entro la data del 29 maggio 2017, i lavori di realizzazione dell'edificio dovranno essere terminati;

7. che il ritardo rispetto al termine sopra riportato comporterà un maggior onere a carico dell'Amministrazione Comunale, che dovrà essere rimborsato dalla Soc. Ferrara 2007, tenuto conto che per l'uso dei locali sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana attualmente viene corrisposto un canone annuo di 75.650,00 € oltre che spese condominiali di 65.000,00 €;
8. che in data 25 giugno 2014 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa dalla Soc. Ferrara 2007 s.r.l. CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Intercantieri Vittadello S.p.A., Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara e dal Comune di Ferrara per l'attuazione di un intervento di ERS nell'ambito di uno stralcio del Piano di Recupero "Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven" attraverso la costituzione di un fondo immobiliare;
9. che ACER Ferrara in data 13 aprile 2015 ha indetto un bando per la selezione di un fondo comune di investimento immobiliare chiuso, riservato ad investitori qualificati, da istituirsi ai sensi del sistema integrato di fondi di cui all'art. 11 del D.P.C.M. 16 luglio 2009, finalizzato alla realizzazione (ovvero alla ristrutturazione) e gestione di immobili a prevalente destinazione abitativa di edilizia residenziale sociale (social housing), ai fini della sottoscrizione di quote; al termine della gara, in data 18 giugno 2015 risulta essere stato selezionato il Fondo Ferrara, gestito dalla Soc. InvestiRE SGR con sede a Roma Via Po n. 16/a;
10. che con deliberazione di Giunta Comunale n. 220 PG 48333 del 12 maggio 2015, è stata adottata la variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica "Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven" ed è stato approvato lo schema di nuova convenzione di modifica a quella sottoscritta in data 9 gennaio 2013. Il nuovo schema di convenzione di modifica ha recepito e tenuto conto tra l'altro di quanto segue:
 - per quanto riguarda i maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per la mancata disponibilità della delegazione comunale, con la tempistica sopra stabilita, si rende necessario definire il contributo che verrà posto a carico della Società Ferrara 2007 o suoi aventi causa a far data dal 29 maggio 2017. Tale contributo è stato determinato in una somma forfettaria di 9.000,00 € al mese (tenuto conto del canone di affitto annuo pari a 75.650,00 € e del 50% delle spese condominiali pari a 65.000,00 €), per ogni mese o frazione di mese di ritardo. L'importo del contributo, così determinato, dovrà essere corrisposto al momento della cessione a favore del Comune della delegazione. Il rispetto di tale obbligazione è condizione necessaria per il deposito dei titoli abilitativi inerenti il PdR;
 - la possibilità di scomputare il valore di 1.609.980,00 € dagli oneri di urbanizzazione secondaria, è riconosciuta al soggetto attuatore del II° Stralcio funzionale. Resta inteso che l'eventuale contributo di cui al punto precedente dovrà essere ricompreso in tale scomputo.
11. che le Soc. CDPI SGR ed il Fondo Ferrara hanno richiesto di poter sostituire la Fideiussione emessa dalla Soc. Elite Insurance Company Ltd di importo pari a € 6.820.080 prestata a garanzia della realizzazione e cessione al Comune dell'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana", (non potendo subentrare nella intestazione della stessa e al fine di poter risparmiare sui costi della nuova garanzia) con l'apertura presso la Banca Depositaria del Fondo Ferrara, contestualmente al conferimento dell'immobile al Fondo Ferrara, di un conto corrente intestato al Fondo Ferrara e vincolato a favore del Comune di Ferrara per un importo pari a € 6.820.080,00 (il "**Conto Vincolato**");

12. che con delibera di Giunta Comunale n. [] PG del [], è stata approvata la variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica “Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven”, nonché è stata disposta la sostituzione della suddetta Fideiussione con il Conto Vincolato;
13. **Autonomia patrimoniale Fondo.** Il presente contratto è sottoscritto da parte di Investire SGR Spa esclusivamente in qualità di società di gestione del Fondo Ferrara, il quale Fondo Ferrara - ai sensi dell’art. 36, comma 4 del d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (TUF), “*costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società; delle obbligazioni contratte per conto del fondo, la SGR risponde esclusivamente con il patrimonio del fondo medesimo*”. Investire SGR Spa pertanto non assume alcun obbligo in proprio, né alcuna responsabilità in merito alle previsioni del presente incarico che rilevano esclusivamente quali obbligazioni contratte nell’interesse del Fondo.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1. Il Vincolo

- 1.1 **Mandato irrevocabile.** Con la sottoscrizione del presente Contratto, il FONDO FERRARA e il COMUNE DI FERRARA conferiscono mandato irrevocabile alla BANCA, che accetta, di aprire, custodire e, infine, liberare le somme versate sul Conto Vincolato esclusivamente secondo i termini e le condizioni di seguito indicate.
- 1.2 **Comunicazione.** Per la durata del presente Contratto, le somme che saranno versate sul Conto Vincolato da parte del FONDO FERRARA potranno essere svincolate a favore del o movimentate dal COMUNE DI FERRARA solo a seguito della ricezione da parte della BANCA di una comunicazione mediante raccomandata A/R anticipata via fax debitamente sottoscritta dal COMUNE DI FERRARA, (che pertanto s’impegna a trasmettere alla BANCA elenco dei soggetti abilitati a sottoscrivere detta comunicazione e relativi “specimen” di firma dei medesimi e le successive variazioni) contenente l’espresso consenso dello stesso COMUNE DI FERRARA a liberare le somme depositate nel Conto Vincolato (la “**Comunicazione**”).
- Detta comunicazione dovrà essere inviata al seguente indirizzo:

_____.

Tale facoltà potrà essere esercitata solo nei casi di seguito previsti.

- 1.3. **Adempimento.** Entro 20 (venti) giorni naturali e consecutivi dalla ricezione della Comunicazione, la Banca si obbliga ad accreditare, con immediata disponibilità, gli importi di € 6.820.080,00 sul/i conto/i corrente/i che sarà/saranno indicato/i nella Comunicazione.

Articolo 2. Obblighi della Banca rispetto al Vincolo

- 2.1 In aggiunta alle obbligazioni ad essa derivanti per legge, la BANCA si impegna a:
- a) non delegare a terzi i poteri alla stessa conferiti sulla base del presente Mandato;
 - b) in assenza del preventivo consenso scritto del COMUNE DI FERRARA, non compiere né consentire al FONDO FERRARA di effettuare qualsiasi operazione sul Conto Vincolato che porti alla diminuzione del relativo saldo.

Articolo 3. Il Pegno

- 3.1 Con il presente Contratto, al fine di garantire l'adempimento delle Obbligazioni Garantite e così come di seguito dettagliate, il FONDO FERRARA costituisce irrevocabilmente a favore del COMUNE DI FERRARA, che accetta, in pegno (il "**Pegno**") ogni proprio diritto di credito fondato su, o relativo al Conto Vincolato per una somma pari ad € 6.820.080,00 (seimilionioottocentoventimilazeroottanta/00);
- 3.2 Il Pegno sarà aggiuntivo ed indipendente rispetto ad ogni altra garanzia personale o reale di cui il COMUNE DI FERRARA possa in qualsiasi momento beneficiare in relazione a tutte o ad alcune delle Obbligazioni Garantite.
- 3.3 Il Pegno resterà in vigore sino al completo e puntuale adempimento di tutte le Obbligazioni Garantite. Le parti dichiarano espressamente che non è ammesso l'adempimento parziale di tali obbligazioni e che il mancato rispetto anche in parte delle obbligazioni sarà in ogni caso da intendersi inadempimento totale e darà diritto alla escussione integrale del pegno, posto a garanzia della completa realizzazione e cessione della palazzina di cui in premessa, nei limiti della Somma Garantita e nei termini previsti dal presente Contratto.

Per Obbligazioni Garantite si intende:

a) la realizzazione della "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana", previa ristrutturazione della palazzina esistente in conformità del progetto definitivo approvato con Delibera di Giunta Comunale del 20/5/2014 n. 344, pg. 42519/2014 e del successivo progetto esecutivo che verrà approvato dal COMUNE DI FERRARA, a seguito di appalto integrato, entro e non oltre il ventinove maggio duemiladiciassette (29/5/2017), salvo motivate proroghe che la Giunta Comunale si riserva la facoltà di accordare motivatamente e insindacabilmente in ipotesi di una quota di realizzato non inferiore al 50% dell'intervento complessivo, come risultante dai certificati degli stati di avanzamento lavori (SAL) autorizzati dal RUP;

b) nei dodici mesi successivi all'ultimazione dei lavori, la "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana" comprensiva del certificato di conformità edilizia ed agibilità rispetto al progetto approvato, ai sensi del RUE vigente, dovrà essere ceduta dal FONDO FERRARA al COMUNE DI FERRARA.

- 3.4 Alla scadenza del termine indicato all'art. 3.3 il COMUNE DI FERRARA, previa delibera della Giunta Comunale che dichiara l'inadempimento degli obblighi precisati al suddetto paragrafo (3.3), avrà diritto alla escussione integrale del Pegno e richiederà alla Banca di prelevare e trasferire la somma di € 6.820.080,00 sul conto corrente intestato al Comune che avrà diritto di trattenerlo in via definitiva, salvo l'eventuale maggior danno e la penale da ritardo pattuita.

Articolo 4. Obblighi della Banca rispetto al Pegno

- 4.1 La Banca:
- (i) accetta, senza riserva alcuna, la costituzione del Pegno anche ai sensi dell'art. 2800 del c.c.;
 - ii) si obbliga ad annotare il Pegno nelle proprie scritture contabili al fine di garantire il pieno ed incondizionato adempimento delle Obbligazioni Garantite;

(iii) si impegna a prelevare e trasferire su un conto corrente intestato al COMUNE DI FERRARA la Somma Garantita, a prima richiesta e senza eccezione alcuna, rinunciando espressamente alle eccezioni tutte anche ex art 2805 cc, entro 20 giorni dalla ricezione della richiesta da parte del Comune a mezzo di raccomandata.

- 4.2 il FONDO IMMOBILIARE rinuncia fin da ora ad ogni eccezione, rilievo od opposizione sia stragiudiziale che giudiziale ed in particolare su quanto previsto nel precedente paragrafo, anche con riguardo alla quantificazione dell'importo del pegno

Articolo 5. Durata del Contratto

- 5.1 Il presente Contratto ha efficacia dalla data della sua sottoscrizione e cesserà solo a seguito:
- (i) di comunicazione da parte del COMUNE DI FERRARA di esatto adempimento delle Obbligazioni Garantite, comunicazione che dovrà avvenire entro e non oltre 40 giorni dall'avvenuta stipula del contratto definitivo di trasferimento della proprietà della "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana" al COMUNE DI FERRARA;
 - (ii) di trasferimento sul conto corrente intestato al COMUNE DI FERRARA della Somma Garantita.

Articolo 6. Modifica e revoca del Mandato

- 6.1 Il mandato conferito alla BANCA in forza del presente Contratto potrà essere revocato ai sensi dell'articolo 1723 del codice civile solamente mediante una comunicazione sottoscritta congiuntamente dal COMUNE DI FERRARA e dal FONDO FERRARA.
- 6.2 Il mandato conferito alla BANCA in forza del presente Contratto potrà essere modificato unicamente mediante un atto scritto, a firma dei soggetti che sottoscrivono il presente accordo, dal quale risulti la volontà congiunta di tali soggetti di procedere a detta modifica.

Articolo 7. Danni e indennizzi

- 7.1 Il FONDO FERRARA si impegna ed obbliga a tenere indenne la BANCA da ogni eventuale danno, pregiudizio, costo, spesa, reclamo, obbligo, anche di natura fiscale, in cui possa incorrere nell'adempimento del presente Contratto, restando chiaro che tale impegno non si applica in caso di dolo, colpa od inadempimento degli impegni assunti dalla BANCA con il presente Contratto.

Articolo 8. Clausola risolutiva espressa

- 8.1 Il mancato rispetto da parte della BANCA degli impegni tutti assunti nel presente Mandato comporterà la risoluzione espressa del presente accordo ex articolo 1456 del codice civile, salva ogni azione di responsabilità per danni.
- 8.2 Nel caso di cui sopra, mediante comunicazione scritta a firma congiunta il COMUNE DI FERRARA e il FONDO FERRARA potranno dare istruzioni congiunte per trasferire i fondi depositati, ovvero per tenerli a disposizione delle parti, e la BANCA dovrà attenersi entro due giorni lavorativi.

Articolo 9. Clausola di riservatezza

- 9.1 La BANCA si impegna a non rivelare a terzi, senza il preventivo consenso scritto delle altre Parti, il contenuto del presente Contratto o l'attività che esse svolgono od informazioni di cui sia venuto a conoscenza in relazione al presente Contratto salvo il caso in cui sia tenuta a dare attuazione ad un provvedimento giudiziale o di altra Autorità pubblica competente.

Articolo 10. Foro competente

- 10.1 Ogni controversia inerente l'interpretazione, validità ed esecuzione del presente mandato sarà di esclusiva competenza del Foro di Ferrara, con esclusione di ogni altro foro competente.

Articolo 11. Dati personali

- 11.1 **Finalità.** Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dalla normativa vigente in materia di privacy con la sottoscrizione del presente Contratto le Parti si impegnano, informandosi reciprocamente, a fare sì che tutti i rispettivi dati personali, comunque connessi con il presente Contratto saranno oggetto di trattamento, automatizzato e non, esclusivamente per le finalità amministrative e gestionali inerenti l'adempimento degli obblighi contrattuali e legislativi.
- 11.2 **Comunicazione a terzi.** Tali dati potranno essere comunicati a soggetti terzi competenti e titolari rispetto a quanto oggetto del presente Contratto, per le medesime modalità.
- 11.3 **Comunicazioni tra le parti.** Tutte le comunicazioni tra le parti dovranno essere effettuate agli indirizzi sotto indicati alle sottoscrizioni del presente atto e all'art. 2.2, salvo variazioni da comunicare per iscritto.
- 11.4 **Modifiche.** Tutte le Parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che, in relazione al trattamento dei dati personali di cui al presente articolo, esse hanno il diritto di conoscere, cancellare, rettificare, aggiornare, integrare, opporsi al trattamento dei dati personali, nonché tutti gli altri diritti riconosciuti dalla normativa vigente.

Articolo 12. Spese

Tutte le spese, fiscali e conseguenti, inerenti il presente contratto, sono a carico del FONDO FERRARA che se le assume. Il presente atto è soggetto a registrazione ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. 131/86.

<chiusa legge notarile CONTRATTI>

Letto, approvato e sottoscritto.

[FIRME]

Bologna, 7 novembre 2015

Spett.le
Comune di FERRARA

Oggetto: brevi considerazioni sul bozza di regolamento contrattuale predisposto dal soggetto privato chiamato a sottoscrivere la Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero di Iniziativa pubblica del Comparto "Ex Direzionale Pubblico di via Beethoven".

Ho attentamente esaminato la questione e sono ad esprimere il seguente sintetico parere.

Occorre considerare che ai sensi dell' art. 28, comma 5 della L. n. 1150/1942, la Convenzione stipulata con il privato, deve prevedere "**congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione**".

Come può desumersi da tale indicazione, il Legislatore usa un concetto giuridico indeterminato, limitandosi a prevedere che le garanzie (di cui non specifica la tipologia) debbano essere "**congrue**".

Lo scopo di dette garanzie è quello di poter trasferire su di un altro soggetto, istituzionalmente e notoriamente solvibile, il sollecito ed integrale soddisfacimento dell' interesse che si intende garantire, con un pagamento che avvenga "**illico ed immediate**", evitando il rischio di controversie lunghe, defatiganti e dispendiose.

Per fare ciò, occorre che vi sia <autonomia> della garanzia rispetto alla prestazione garantita, garanzia che ha come oggetto una mera prestazione in denaro a fronte della prestazione principale, consistente, invece, in un "**facere**" (realizzazione di opere di urbanizzazione o, come nel caso in esame, realizzazione di un immobile da adibire ad un uso pubblico).

Si instaura così un rapporto trilaterale, con al centro il soggetto privato che da un lato vuole sottoscrivere la convenzione, ma dall' altro viene onerato della necessità di fornire congrue garanzie all' Amministrazione e dall' altro un' Amministrazione Pubblica e un soggetto istituzionalmente e notoriamente solvibile, come una Banca o un' Assicurazione.

Come la Cassazione ha evidenziato (sia pure in materia di assicurazione fidejussoria o "cauzionale"), si tratta "**di un' operazione economica sostanzialmente trilaterale**,

in cui l' unica parte effettivamente interessata alla validità del contratto è il beneficiario della polizza (...) potendo lo stipulante anche non avere interesse alla effettiva validità ed efficacia dell' assicurazione, essendone sufficiente la mera apparenza, agli effetti che egli persegue, che sono quelli di condizionare in suo favore il comportamento del committente" (così Cass., sez. III, 16.09.2008 n. 23708).

In questo senso, la Cassazione ha qualificato tale complessivo assetto come *"Contratto autonomo di garanzia"* (cfr. Cass., sez. Unite 18.02.2010 n. 3947), dato che vi è il passaggio dalla garanzia personale - il contratto fidejussorio tipico, accessorio di quello principale - ad una fattispecie *"atipica"* che, ai sensi dell' art 1322 comma 2 del Codice civile, persegue un interesse meritevole di tutela, identificabile nell' esigenza condivisa di assicurare il sollecito e integrale soddisfacimento dell' interesse economico del beneficiario, vulnerato dall' inadempimento del debitore originario.

Tale contratto ha, in sostanza, la funzione di trasferire da un soggetto ad un altro, il rischio economico connesso alla mancata esecuzione di una prestazione negoziale, sia essa dipesa da inadempimento colpevole oppure non colpevole.

Il tempestivo versamento della somma di denaro pattuita e predeterminata diviene, così, adempimento sostitutivo della mancata o inesatta prestazione del debitore principale.

In questo modo non viene garantita la prestazione *"primaria"* (cioè l' esecuzione dell' opera), ma una prestazione *"secondaria"* e cioè l' acquisizione della disponibilità di una somma di denaro prestabilita.

*

Con il complessivo assetto negoziale proposto, il soggetto privato (Fondo Ferrara) intende sostituire la garanzia fidejussoria con un c/c con pegno pari alla garanzia richiesta per la realizzazione dell' opera, pegno che si costituisce su di una somma che verrebbe depositata sul c/c e - per effetto dell'atto di vincolo e pegno - non potrebbe essere utilizzata dalla SGR e dal Fondo per altri fini.

Garante di questo vincolo sarebbe la Banca depositaria del Fondo, presso la quale verrebbe aperto il c/c e cioè un soggetto particolarmente qualificato e che sottopone lo stesso operato della Società di gestione del Fondo ad un puntuale e penetrante controllo sulla gestione medesima.

Il contratto verrebbe sottoscritto da parte del Fondo, della Banca e di Investire SGR Spa; questa ultima esclusivamente in qualità di Società di gestione del Fondo Ferrara, in quanto – come è noto – il Fondo, ai sensi dell'art. 36, comma 4 del d.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (TUF), "*costituisce **patrimonio autonomo**, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della società di gestione del risparmio e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima società; delle obbligazioni contratte per conto del fondo, la SGR risponde esclusivamente con il patrimonio del fondo medesimo*".

Ciò premesso, ritengo che nella auspicabile ipotesi che il Fondo resti <in bonis>, la soluzione proposta, per quanto peculiare e innovativa, offra garanzie sufficienti nei confronti dell'Amministrazione, quantomeno equivalenti a quelle di una garanzia fidejussoria assicurativa, in ragione del particolare assetto negoziale previsto e dell'indubbio affidamento che si può riporre nei confronti della Banca depositaria, soggetta ai penetranti controlli della Banca di Italia ed individuata come soggetto cui compete la verifica circa la correttezza della gestione del Fondo.

Può aggiungersi che la peculiare composizione del Fondo (a cui partecipa, sia pure indirettamente, Cassa Depositi e Prestiti per una percentuale pari al 75%) dovrebbe rappresentare una ulteriore garanzia non solo di una presumibile solvibilità, ma anche di un comportamento improntato a "correttezza e buona fede" nell'adempimento delle obbligazioni assunte con la sottoscrizione della Convenzione.

Va inoltre rilevato che proprio perché il complesso assetto negoziale è espressamente volto a garantire espressi obblighi che il Fondo assume con la sottoscrizione della Convenzione urbanistica, in ipotesi di mancato adempimento di detti obblighi, la garanzia di cui si discute non rappresenta l'unico strumento che l'Amministrazione ha a disposizione per indurre il soggetto privato ad adempiere a quanto pattuito, ben potendosi prevedere nella stessa Convenzione ulteriori pattuizioni, quali, ad esempio, la possibilità che (in assenza della realizzazione della delegazione) non si proceda al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità degli immobili realizzati dal privato, ovvero che si proceda alla revoca (sanzionatoria) della Convenzione medesima.

Più complessa appare la valutazione in ipotesi di default del Fondo.

In effetti, in caso di default finanziario del fondo si applicano le previsioni dell'art. 57 comma 6-bis del TUF (D.Lgs. 58/1998) che prevede l'applicazione della procedura della cd. <liquidazione giudiziale> del Fondo.

Tale procedura prevede, in breve, (i) la nomina di un liquidatore da parte della Banca d'Italia, (ii) la redazione di uno stato passivo con indicazione dei creditori ammessi e dei diritti di prelazione riconosciuti (tra i quali verrebbe incluso il pegno sul c/c) e (iii) la redazione di un piano di riparto e la sua implementazione.

L'art. 57 del TUF richiama l'art. 83 del TU Bancario (385/1993) che prevede, con riferimento ai rapporti giuridici preesistenti (*Art. 83 Effetti del provvedimento per la banca, per i creditori e sui rapporti giuridici preesistenti*):

"1. Dalla data di insediamento degli organi liquidatori ai sensi dell'articolo 85, e comunque dal terzo giorno successivo alla data di adozione del provvedimento che dispone la liquidazione coatta, sono sospesi il pagamento delle passività di qualsiasi genere e le restituzioni di beni di terzi. La data di insediamento dei commissari liquidatori, con l'indicazione del giorno, dell'ora e del minuto, è rilevata dalla Banca d'Italia sulla base del processo verbale previsto all'articolo 85.

2. Dal termine indicato nel comma 1 si producono gli effetti previsti dagli articoli 42, 44, 45 e 66, nonché dalle disposizioni del titolo II, capo III, sezione II e sezione IV della legge fallimentare.

3. Dal termine previsto nel comma 1 contro la banca in liquidazione non può essere promossa né' proseguita alcuna azione, salvo quanto disposto dagli articoli 87, 88, 89 e 92, comma 3, né', per qualsiasi titolo, può essere parimenti promosso né' proseguito alcun atto di esecuzione forzata o cautelare. Per le azioni civili di qualsiasi natura derivanti dalla liquidazione è competente esclusivamente il tribunale del luogo dove la banca ha la sede legale".

In sostanza, in ipotesi di liquidazione, potrebbe diventare meno immediata e meno scontata la possibilità di avvalersi delle somme depositate sul c/c "pegnato" della Banca depositaria, trovando applicazione gli artt. 53 e 54 della Legge fallimentare che disciplinano la sorte dei crediti muniti di pegno o privilegio su mobili.

Va però rappresentato che il default del Fondo (e di un Fondo le cui quote sono detenute per il 75% da Cassa Depositi e Prestiti) è un' evenienza teorica sicuramente possibile, ma sostanzialmente equivalente (in termini di rischio) al possibile default e/o

all' inadempimento da parte della Società Assicurativa a cui sia stato richiesto il rilascio di una fidejussione, senza considerare che il Liquidatore (nominato dalla Banca di Italia) sarebbe comunque tenuto a rispettare il contratto di vincolo e il pegno costituito sul c/c bancario della Banca depositaria.

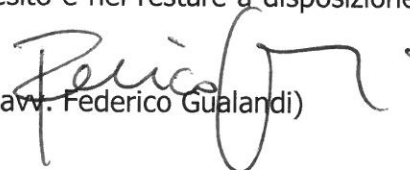
D' altronde, sia nella recente riunione del 26 ottobre u.s. tutti gli interlocutori del Comune (e cioè la dott. Ssa Paola Del Monte e l' ing. Alessandra Susanna per Cassa Depositi e Prestiti e la dott. Ssa Cinzia Lorusso e il dott. Polvara per Investire SGR) hanno ripetutamente confermato e assicurato quanto è stato poi espressamente indicato anche nella successiva mail del legale di Investire SGR del 29.10 e cioè che:

"In conclusione, a nostro avviso, il pegno ed il vincolo della somma sul c/c bancario costituiscono una garanzia sostanzialmente analoga alla fideiussione bancaria/assicurativa sotto il profilo dell'elevato livello di probabilità in favore del Comune di ottenere la somma in caso di inadempimento da parte del Fondo alle Obbligazioni Garantite, sia quando il fondo è in bonis, sia in caso di default finanziario".

*

Ciò premesso, si ritiene che – con le modifiche proposte e che appaiono indispensabili per assicurare quanto segue – il complessivo assetto negoziale proposto dal Fondo Immobiliare e che vede un ruolo fondamentale svolto dall 'Istituto Bancario a cui viene conferito il mandato irrevocabile di *"aprire, custodire e infine liberare le somme versate sul Conto corrente vincolato"*, con la contestuale costituzione di un Pegno a garanzia dell' adempimento delle obbligazioni assunte in Convenzione, risulti idoneo a soddisfare le esigenze di Legge, così da costituire quelle *"congrue garanzie"* che la stessa Legge prevede, dato che – in sostanziale analogia con il rilascio di una garanzia fidesjussoria – dovrebbe consentire al Comune di Ferrara, in ipotesi di mancato adempimento da parte del privato degli obblighi convenzionali, di poter disporre tempestivamente di una somma di denaro in grado di consentire il completamento ed il conseguente utilizzo dell' opera a fruizione collettiva, evitando, nel contempo, lunghi e defatiganti contenziosi.

Confidando di aver risposto al quesito e nel restare a disposizione, mi è gradito porgere cordiali saluti.


(avv. Federico Gualandi)