

# COMUNE DI FERRARA

## ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

### SEDUTA DEL 9 DICEMBRE 2013

Convocato il Consiglio Comunale, a termini di legge, in seduta di I invito, con avviso in data 3/12/2013, n° 99621, si sono oggi riuniti nella sala delle adunanze alle ore 15,30 con la Presidenza del Signor COLAIACOVO Francesco - Presidente del Consiglio Comunale – i Signori Consiglieri appresso indicati, assistiti dal Signor FINARDI Dr. Roberto – Segretario Generale del Comune di Ferrara (Classe 1/A).

**CONSIGLIERI:** assegnati n° 40 + 1 - in carica n° 39 + 1 - intervenuti n° 29

**1. COLAIACOVO Francesco – PRESIDENTE**

**2. BARBIRATI Raffaele**

**3. BIANCHI Ilaria**

**4. BRAGHIROLI Giannantonio**

**5. BRANDANI Enrico**

**6. BREGOLA Irene**

**7. CAVICCHI Giovanni**

**8. CIMARELLI Luca**

**9. CORAZZARI Cristina**

**10. CRISTOFORI Tommaso**

**11. DRAGOTTO Giorgio**

**12. DURANTE Enzo**

**13. FERRARI Annalisa**

**14. FIORBELLI Donato**

**15. FORTINI Antonio**

**16. LUCCI Marco**

**17. MERLI Simone**

**18. NARDELLA Luca**

**19. PARDI Angela**

**20. PAVONI Antonio**

**21. PORTALUPPI Francesco**

**22. PULVIRENTI Silvia**

**23. RESCA Giulia**

**24. RICCIARDELLI M. Adelina**

**25. TAFURO Antonio**

**26. TALMELLI Alessandro**

**27. TAVOLAZZI Valentino**

**28. TOSI Ruggero**

**29. VACCARI Luca**

### **ASSESSORI:**

**1. MAISTO Massimo**

**2. MARATTIN Luigi**

**3. MARESCOTTI Deanna**

**4. MASIERI Luciano**

**5. MODONESI Aldo**

**6. ZADRO Rossella**

**SCRUTATORI NOMINATI: BRANDANI – DURANTE - FERRARI**

**(O M I S S I S)**

**Visto della Ragioneria  
INVESTIMENTI**

**Inviata copia:**

Approvazione del Piano delle Alienazioni e del Piano delle Valorizzazioni per il triennio 2014/2016 ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della legge n. 133/2008 di conversione del D.L. n. 112/2008, successivamente integrato dall'art. 33, comma 6, del D.L. n. 98/2011 convertito nella legge n. 111/2011 a sua volta modificato dall'art. 27 della legge n. 214/2011.

- Servizio Patrimonio  
- Ragioneria/Investimenti

Il Presidente dà la parola all'Ass. Modonesi il quale illustra la pratica in oggetto.

Dichiarata aperta la discussione, si ha l'intervento del Cons.re Brandani e la replica dell'Ass. Modonesi. Per dichiarazione di voto, si ha l'intervento del Cons.re Brandani.

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

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

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

#### **PREMESSO:**

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

Che, in esecuzione della predetta normativa, il Comune di Ferrara ha provveduto (delibera del C.C. n. 7126/2011 in data 7.03.2011 per il triennio 2011-2013, delibera C.C. n. 93290/2011 in data 21.11.2011 per il triennio 2012-2014, e delibera C.C. n. 82867/2012 in data 3.12.2012 per il triennio 2013-2015) alla redazione del Piano su indicato, il quale è stato predisposto sulla base della documentazione esistente presso gli uffici, individuando i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, e pertanto suscettibili di essere valorizzati o alienati;

Che nel predisporre l'elenco si sono tenuti in considerazione vari fattori, tra i quali:

- la dislocazione sul territorio comunale;
- l'accessibilità;
- il contesto ambientale;
- le condizioni manutentive e, quindi, le eventuali spese di investimento necessarie alla messa a norma;
- l'ubicazione in contesti in cui la proprietà pubblica è residuale;
- l'incapacità dell'immobile di rispondere alle esigenze di insediamento di attività o servizi di interesse pubblico o collettivo;

Che l'articolo 58 del citato D.L. n. 112 del 25/6/2008, convertito con Legge n. 133 del 6 Agosto 2008, e' stato successivamente integrato dall'art. 33, comma 6, D. L. n. 98/2011, convertito nella Legge 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della Legge 214/2011;

Che il comma 2 dell'art 58, prevede espressamente che l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti i quali si esprimono entro 30 giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi, la classificazione deve intendersi come definitiva;

Che il piano determina le destinazioni d'uso urbanistiche (comma così risultante dopo la sentenza n. 340 del 16/12/2009 della Corte Costituzionale). Le Regioni, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della Legge n. 214 del 22 Dicembre 2011, su indicata disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale (come per esempio ha fatto la Regione Toscana con la Legge n.8/2012 o la Regione Lombardia con la legge n. 7/2012);

Che la Regione Emilia Romagna non e' intervenuta con la normativa di dettaglio e di conseguenza trova applicazione il secondo comma dell'art. 25 della Legge n.47/1985. Ai sensi del 2 comma dell'art 58 della legge 133/2008, trascorsi i 60 giorni su indicati, senza che la Regione abbia deliberato, si applica l'art. 25 secondo comma della Legge 28/2/1985 n. 47 il quale prevede, nell'ambito delle procedure di semplificazione di approvazione di strumenti urbanistici attuativi o di varianti, che la Regione comunichi al Comune le proprie determinazioni entro 120 giorni, trascorsi i quali, in caso di omessa comunicazione degli esiti da parte della Regione, gli stessi si intendono approvati (meccanismo del silenzio assenso);

Che con le modifiche apportate dalla normativa predetta si è prevista altresì la possibilità di inserire nel Piano alienazioni, previa intesa, anche gli immobili di proprietà dello Stato, individuati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze-Agenzia del Demanio, tra quelli che insistono nel territorio comunale. Allo stato attuale non esistono intese fra Comune di Ferrara e Agenzia del Demanio di cui al comma primo dell'art. 58 comma 1 (il PUV segue un percorso decisionale alternativo);

Che i trasferimenti a titolo gratuito ai Comuni dei beni immobili statali di cui al Dlgs. n. 85 del 28/5/2010 sul cosiddetto "Federalismo Demaniale" sono stati incentivati dall'art. 56 bis della Legge n. 98 del 9/8/2013, rubricato "Semplificazione delle procedure in materia di trasferimenti di immobili agli enti territoriali" che prevede che "I Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni, che intendono acquisire la proprietà dei beni statali, possono presentare la richiesta all'Ag. del Demanio, dal 1 settembre 2013 al 30 novembre 2013. La richiesta, firmata dal legale rappresentante dell'ente, deve essere presentata con le modalità tecniche da definire a cura dell'Agenzia che sta approntando un modello standard di richiesta informatizzato. La richiesta deve identificare il bene, specificare le finalità di utilizzo e indicare le eventuali risorse finanziarie preordinate a tale utilizzo. Detta previsione andrà interpretata analizzando tre aspetti strettamente connessi tra loro: lo stato manutentivo del bene, le finalità di utilizzo e la possibilità di attivare forme di partenariato pubblico privato.";

Che, a seguito della presentazione della richiesta (da intendersi come manifestazione di interesse alla quale seguirà, dopo opportuna istruttoria tecnica e amministrativa, la formalizzazione della medesima) e del suo accoglimento da parte dell'Agenzia del Demanio sarà cura della Giunta sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale l'acquisizione degli immobili per cui si è ottenuto il nulla osta dell'Agenzia con le tempistiche sopra delineate;

Che la presentazione della domanda verrà predisposta per i seguenti immobili:

- Casermetta DAT, possessione Navarra (zona parco urbano), via dei Calzolai, censita al CT del Comune di Ferrara al F. 107 mapp. 44, 45,46 di complessivi mq 5.192;
- Appartamento al piano primo (fabbricato condominiale) via Matteo Maria Boiardo n. 12, eredità Grandis Guido, censito al CEU del Comune di Ferrara al F. 377 mapp. 473 sub 6, A/3, cl. 4, vani 5,5, R. € 681,72;
- Area di via Palmirano, concessa in uso al demanio militare, censita al CT del Comune di Ferrara al F. 263 mapp 97 di complessivi mq 231.495, c.d. piazza d'armi o "centro nodale d'area".
- Area e sovrastanti fabbricati, di proprietà del Demanio e utilizzata dal Ministero della Difesa, sita in via Palmirano e censita al CT del Comune di Ferrara al F. 263 mapp. 56 di mq 3.000;
- Area di sedime di proprietà del demanio militare e denominata "ex polveriera Porta Mare", censita al CEU del Comune di Ferrara al F. 378 mapp. 124 e 125 (sottostanti il mappale 256 di proprietà del Comune di Ferrara);
- Area e fabbricati del c.d. Tiro a segno, di C.so Ercole d'Este n. 84, censiti a CEU del Comune di Ferrara al l F. 375 mapp. 2, 66 sub 1 e 2, 67, 68, 69 – di cui mapp 66 sub 2 è un' A/2 di vani 2,5 e R. € 348,61, i restanti mappali sono classificati come E/9 con R. 1.110,38;

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

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

Che per l'anno 2014, una volta cessato il divieto previsto dalla legge di stabilità, sono previsti alcuni vincoli con riferimento alle operazioni di acquisto di immobili, infatti gli enti possono effettuare operazioni di acquisto solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento;

Che da ultimo la legge 6 giugno 2013 n. 64 di conversione del Decreto Legge 8 aprile 2013 n. 35 (così detto decreto pagamenti) ha introdotto l'art. 10 bis di interpretazione autentica dell'art. 12 comma 1-quater del DL 98/2011, inserito dall' art. 1, comma 138, L. 24 dicembre 2012, n. 228, che prevedendo che "Nel rispetto del patto di stabilità interno, il divieto di acquistare immobili a titolo oneroso, di cui all'articolo 12, comma 1-quater, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, non si applica alle procedure relative all'acquisto a titolo oneroso di immobili

o terreni effettuate per pubblica utilità ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, nonché alle permutate a parità di prezzo e alle operazioni di acquisto programmate da delibere assunte prima del 31 dicembre 2012 dai competenti organi degli enti locali e che individuano con esattezza i compendi immobiliari oggetto delle operazioni e alle procedure relative a convenzioni urbanistiche previste dalle normative regionali e provinciali”;

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

#### **CONSIDERATO:**

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

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

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

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

Che a tal fine si ritiene di reinserire nel piano per il 2014, auspicando una ripresa economica, la concessione di valorizzazione dei locali siti in P.zza Municipale cc.nn. 18-22 (ex Bazzi Coloniali) visto che il Bando pubblicato il 7.02.2012 ha avuto come esito una manifestazione di interesse cui non è seguita la formalizzazione di un'offerta economica e che, nel corso del 2013, attesa la particolare congiuntura economica e la difficoltà di reperire soggetti imprenditoriali interessati in grado di assumere una rilevante spesa di investimento, non si è pubblicato un bando ulteriore;

Che, nelle previsioni di vendita dell'anno 2014, sono inseriti alcuni cespiti con il valore previsto per il 2013 (già abbattuto del 15%, atteso il peggioramento delle loro condizioni manutentive ad es. ex scuola elementare di Albarea, ex scuola di Quartesana) nonché un cespite con il ribasso del 10% del valore (Centro Civico di via Bologna n. 49) a seguito di asta deserta nel 2012;

Che, alla data di assunzione del presente atto deliberativo, è prossimo alla pubblicazione il bando per la vendita dell'immobile comunale sito in Marina di Grosseto che, tuttavia, si reinserisce nel 2014 a titolo cautelativo in caso la prima asta andasse deserta;

Che, nell'anno 2013, il Servizio Patrimonio ha attivato la procedura per l'alienazione dell'Ex Chiesa dei SS. Cosma e Damiano per la quale solo di recente (PG. 88195 del 29.10.2013) e' pervenuta istanza di addivenire alla stipulazione con pagamento del prezzo in forma rateale da parte di uno dei soggetti contattati per presentare l'offerta economica, per cui pare opportuno confermare la previsione di vendita anche nel 2014 considerato che la formalizzazione dell'alienazione sarà comunque possibile solo l'anno prossimo;

Che nel corso del 2014 l'Amministrazione Comunale continuerà gli interventi necessari per la razionalizzazione degli immobili da adibire ad attività istituzionali (uffici ed archivi) in modo da ridurre gli affitti passivi. Purtroppo, per effetto del Sisma del Maggio 2012, quest'opera di contenimento si e' trovata a dover fronteggiare l'emergenza dell'inagibilità della Sede della Polizia Municipale di Via Bologna n. 13 che si e' trasferita nell'immobile di proprietà della Regione in Via Bologna 534 (a fronte del canone richiesto inizialmente dalla Regione pari a 90.000,00 € annui si è riusciti, tramite un approfondimento estimativo da parte del Comune, a ridurre il canone a 75.650,00 € annui);

Che, pertanto, nel piano delle alienazioni per il 2013 si era già inserita l'originaria Sede dei Vigili, vista la collocazione della stessa in prossimità del Centro Storico;

Che sono in corso le verifiche ambientali necessarie per procedere ad una corretta valutazione del valore del complesso (è necessario predisporre dei piezometri a carotaggio continuo per determinare, data la presenza di almeno una cisterna, il grado dell'eventuale inquinamento dell'area) per cui si prevede che l'ultimazione delle medesime non si concluda nell'anno in corso, e di conseguenza, si conferma l'inserimento dell'immobile nel piano per il 2014 al valore di stima già previsto per il 2013 con l'intesa che, qualora le operazioni di bonifica fossero valutate di notevole impatto economico e si rendesse necessario ricalibrare la stima, la stessa verrà sottoposta nuovamente all'approvazione del Consiglio Comunale;

Che e' stato predisposto un elenco allegato, che individua gli immobili da alienare, evidenziandoli per ciascuno degli anni di riferimento (2014- 2015-2016);

Che il piano contiene le previsioni di entrata derivanti dalle previste alienazioni:

**anno 2014** = € 15.416357,80 (alienazioni di fabbricati, terreni, relitti aree verdi, permutate, transazioni, diritti di superficie, alienazioni erp);

**anno 2015** = € 9.784.156,00 (alienazione fabbricati e terreni);

**anno 2016** = € 12.284.800,00 (alienazione fabbricati e terreni);

**TOTALE** € 37.485.313,80

Che si prevede un aggiornamento annuale del piano nonché in relazione ad altri beni che si rendessero disponibili in quanto non più necessari all'esercizio delle funzioni istituzionali;

Che con il presente Piano si intende disporre un'accelerazione delle procedure di valorizzazione del patrimonio comunale, con l'obiettivo sia di soddisfare esigenze di miglioramento della contabilità comunale, sia di finanziare spese di investimento;

Che il mercato immobiliare purtroppo presenta scarse prospettive di efficace ripresa da parte della maggioranza degli operatori del settore anche se esistono già segnali di rallentamento dei trend negativi nei primi due trimestri dell'anno per tutti i comparti territoriali. In particolare si registra ( Rapporto Nomisma 2013 del 20 Marzo 2013):

- prezzi in flessione ( calo del 5,2% per le abitazioni nel corso del 2013 e del 3,9% nel 2014 con una media del 4,2% in media nelle 13 Città intermedie analizzate da Nomisma, cioè Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste, Verona);
- difficoltà di accesso al credito da parte delle famiglie per cui il mercato manca della liquidità necessaria a esprimere un potenziale di crescita (irrigidimento dei criteri di erogazione dei mutui anche per effetto delle sofferenze bancarie che hanno imposto agli istituti di credito una regolamentazione più stringente). Questa viene considerata una delle cause principali di contrazione degli acquisti delle case che ha avuto una flessione del 47,4% nel 2012 rispetto al 2011;

Che tuttavia (vedasi sia Rapporto Nomisma predetto che Casa 24 del Sole 24 Ore del 30 Ottobre) ci sono dei segnali incoraggianti in quanto l'Istat ha confermato il rallentamento della crisi del mercato immobiliare (frenata del calo dei rogiti nel primo semestre 2013) anche per effetto del calo nel primo trimestre del prezzo delle case segnalato dall'Istat del 5,9 e un significativo incremento della domanda di mutui nell'ultimo trimestre. Questi dati dell'Istat confermano i dati diffusi a fine Settembre dall'Agenzia delle Entrate che riportavano un rallentamento del segno meno sul trend di compravendite di abitazioni ( - 9,3% contro un calo del 14,2% nel primo trimestre 2013 sull'analogo periodo 2012);

Che il mercato immobiliare ferrarese non appare connotato da segnali diversi come confermato anche sul sito Immobiliare.it che per gli immobili residenziali a Ferrara identifica nel mese di Ottobre del 2013 un prezzo medio di euro 1.709 al mq. contro i 1800 al mq. del 2012 con una diminuzione quindi del 5.26% in un anno e ove in assoluto la zona più presente negli annunci è il Centro Storico;

Che la situazione del mercato immobiliare predetta unitamente ad una non ancora chiara tassazione sugli immobili avrà inevitabili ripercussioni sul piano ipotizzato;

Che il piano delle alienazioni previsto per il 2014 e, in maniera prospettica, per il 2015-2016 potrà tenere in considerazione eventuali opzioni attuative al piano delle alienazioni e valorizzazioni (ad esempio conferimento o partecipazione ad un fondo immobiliare);

Che, a tale proposito, risulta di prossima sottoscrizione un protocollo di intesa con la Cassa Depositi e Prestiti la quale, come noto, ha istituito un fondo immobiliare riservato a investitori qualificati, denominato Fondo Investimenti per la Valorizzazione - Plus (FIV), allo scopo di acquisire immobili di proprietà di soggetti pubblici suscettibili di valorizzazione, in una logica volta a favorire i processi di dismissione degli stessi;

Che, in quest'ambito, CDPI è disponibile a procedere, alla redazione di specifici studi di fattibilità per la valorizzazione di singoli immobili o pluralità di immobili nonché all'assunzione di un impegno preliminare all'acquisto in caso di esito negativo della procedura di dismissione posta in essere dal soggetto pubblico;

Che, dall'istruttoria eseguita da CDPI nel corso del 2013, questa possibilità è stata valutata positivamente per Palazzo Zanardi sito in Via Romei c.n. 3 e per l'immobile ex Bassa Macelleria sita in via Colomba c.n. 18;

Che, di conseguenza, il piano allegato può essere utilizzato sia per la valorizzazione tramite alienazione diretta, sia per l'eventuale valorizzazione tramite partecipazione a fondi di investimento immobiliare in conformità alle previsioni di cui all'art. 33 del D.L.

98/2011, convertito con modifiche nella Legge n. 111/2011 e successivamente integrato dalla Legge 183/2011;

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

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

**VISTI:**

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

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

**VISTO** il parere favorevole espresso in data 13/11/2013 dal collegio dei Revisori dei Conti ai sensi dell'art. 239 co. 1 lett. b);

**SENTITA** la Giunta e la 1^ Commissione Consiliare;

**DELIBERA**

- Di approvare il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni 2014-16 predisposto dal Servizio Patrimonio;
- Di dare atto che gli immobili, inseriti nel Piano in argomento, sono classificati automaticamente come "patrimonio disponibile" ai sensi dell'art. 58 c. 2 del DL n. 112/2008 (convertito con Legge n. 133 del 6 Agosto 2008, successivamente integrato dall'art. 33, comma 6, D. L. n. 98/2011, convertito nella Legge 111/2011, a sua volta modificato dall'art. 27 della Legge 214/2011), e di tale modifica dovrà essere dato atto nell'inventario immobiliare (fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico ambientale);
- Di dare atto che l'elenco degli immobili, di cui al citato Piano, ha effetto dichiarativo della proprietà e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile;
- Di consentire che l'attuazione del presente piano possa esplicare la sua efficacia nel corso del triennio 2014-2016;
- Di dare atto che il Piano dovrà essere allegato al bilancio di previsione 2014;

- Di provvedere alla doppia pubblicazione all'Albo Pretorio, secondo quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 829, 828 del C.C. e dell'art. 45 dello Statuto Comunale;
- Di autorizzare la Giunta Municipale, in caso le perizie tecniche definitive presentino importi superiori a quelli indicati nel Piano, a valutare ed approvare i singoli provvedimenti di alienazione;
- Di dare atto che contro l'inserzione del bene nel piano è ammesso ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio;
- Di prevedere la pubblicazione del Piano anche sul sito internet del Comune unitamente ad apposite schede illustrative per ciascun immobile;
- Di dare atto che il responsabile del procedimento è la Dr.ssa Alessandra Genesini, Dirigente del Servizio Patrimonio.
- Di autorizzare la Giunta ad apportare, con apposito atto, tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni non sostanziali, che si rendessero necessarie od utili a meglio definire gli immobili e le aree di cui alle schede del Piano Alienazioni, con facoltà di provvedere pertanto, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione degli stessi, curando la correzione di eventuali errori materiali intervenuti nella descrizione catastale o volumetrica.

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

CONSIGLIERI PRESENTI: N° **29**

CONSIGLIERI VOTANTI: N° **29**

VOTI FAVOREVOLI: N° **24**

VOTI CONTRARI: N° **--**

ASTENUTI: N° **5** (Cons.ri Brandani, Bregola, Cavicchi G., Cimarelli e Tavolazzi)

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

**Il Segretario Generale**  
**FINARDI Dr. Roberto**

**Il Presidente del Consiglio Comunale**  
**COLAIACOVO Dr. Francesco**

Escono i Cons.ri Cavicchi G. e Tavolazzi – PRESENTI: N. **27**



TAB. 1 - ALIENAZIONI OGGETTO DI CONTENZIOSO

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE E ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CLASS. INVENT. PATR. COMUNALE (A-B-C)	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	VERIFICA INTERESSE CULTURALE (INVIATA / NON INVIATA / NON NECESSARIA)	INTERESSE CULTURALE D.Lgs. 42/04 (SI/NO)	AUTORIZZ. ALIENAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	NOTE
1	Area edificabile situata in via Guinelli a Ferrara	area attualmente inutilizzata	Fg. 136 Mapp. 882-35	C	mq 20.210	€ 830.000,00	INVIATA	NO	NO	Presso il Tribunale di Ferrara, causa per il trasferimento di proprietà dell'area edificabile, in corso verifiche sull'inquinamento dell'area necessarie a definire la posizione dell'Amministrazione Comunale nei confronti dell'aggiudicatario dell'asta. Sentenza del Tribunale n. 509-2011 in cui il tribunale dichiara la propria incompetenza per difetto di giurisdizione. L'immobile Giardini ha presentato ricorso alla Corte d'Appello impugnando la sentenza il 26/06/2011. Il Comune si è costituito in giudizio (delibera PG 1/84189 del 18/10/2011) con prima udienza prevista il 23/11/2011. In quella seduta controparte ha chiesto che venisse fissata udienza per la precisazione delle conclusioni. Il giudice ha fissato l'udienza il 29/09/2015.
2	ex Pesa pubblica di via Bologna n. 403	vuoto ed inutilizzato	Fg. 227 Mapp. 5 sub 2-3-4-5-7-8	C	Su fabbricato 150,00 mq ; terreno 1191 mq	€ 620.000,00	NO	NO	NO	In seguito ad asta pubblica del 15 dicembre 2006 l'ex pesa è stata aggiudicata alla Società "Ferrara Iniziative Immobiliari S.r.l." di Modena con l'aumento percentuale del 26,11% sul prezzo base di € 800.000,00 per complessivi € 1.008.880,00 (fuori campo IVA). Verbale di aggiudicazione P.G. n. 68726/06. Determina n. 42/06 P.G. n. 108805. La Società ha, dopo l'aggiudicazione, obiettato l'impossibilità di realizzare la volumetria prevista dal bando. Fu dato dalla Commissione Qualità Architettonica parere di ammissibilità di massima al progetto presentato. Dopo varia corrispondenza, e il riesame della Società alla stipula, l'aggiudicazione è stata revocata (det. pg 102861 del 12-12-2011) e incamerata la cauzione. La Società nel 2013 ha proposto causa contro il Comune impugnando allo stesso il ritardo nella possibilità di costruire e di conseguenza la possibilità di ottenere il finanziamento per l'acquisto del lotto aggiudicato da parte degli Istituti bancari. La causa non preclude all'Amministrazione di rimettere in alienazione l'immobile il cui valore, facendo riferimento a PSC e R.U.E. è stato rideeterminato in € 620.000,00.
TOTALE						€ 1.450.000,00				



COMUNE DI FERRARA

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



**TAB. 2 - ISTRUTTORIE ATTIVATE NEL 2013**

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CLASS. INVENT. PATR. COMUNALE (A-B-C)	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	VERIFICA INTERESSE CULTURALE (INVIATA / NON INVIATA / NON NECESSARIA)	INTERESSE CULTURALE D.L.gs 42/04 (SI/NO)	AUTORIZZ. ALIENAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	NOTE
1	Chiesa SS. Cosma e Damiano	deposito	F. 385 mapp. 558,754,756	C	120 più cortilivo di 22 mq	175.000,00	SI	SI	SI	Aggiudicata provvisoriamente ad una confessione ortodossa che ha richiesto di poter pagare ratealmente il prezzo proposto.
2	Marina di Grosseto	affitto estivo	F. 103 mapp 41 sub 7	C	75	260.000,00	NO	NO		Imminente pubblicazione del bando. In fase di predisposizione l'APE (attestato prestazione energetica)
3	Palazzo Zanardi via De Romei n. 3	vuoto	Fg. 382 Mapp.560 Sub. 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21, Mapp.561 Sub. 4-5, Mapp.674 Sub.6-7-8-9	C	1669	2.503.500,00	SI	SI	SI	Protocollo di Intesa con Cassa Depositi e Prestiti in corso di definizione
4	Bassa Macelleria	vuoto	F. 384 mapp 217 sub 1	C	547	820.500,00	SI	SI	SI	Protocollo di Intesa con Cassa Depositi e Prestiti in corso di definizione
5	Fondo Giglio a Castelfranco Emilia	vuoto	Comune Castelfranco Emilia Fg. 44 Mapp.69-70-71	C	Stab=135 mq Smag=240 mq Sterr=10,147 mq	95.125,00	NO	NO		Aggiudicata provvisoriamente. In attesa che scadano i 30 gg. per l'esercizio della prelazione agraria da parte dei proprietari confinanti.
6	Area interna al complesso di via Palestro (Condominio Casabella)	area verde	F. 382 mapp. 723	C	760 mq	125.000,00	NO	NO		Data stipula già fissata e corrispettivo già pagato al Comune in data 31-10-2013
<b>TOTALE</b>						<b>€ 3.979.125,00</b>				

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CLASS. INVENT. PATR. COMUNALE (A-B-C)	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€) PREZZO A BASE D'ASTA	INTERESSE CULTURALE E D.Lgs. 42/04 (SI/NO)	AUTORIZZ. ALIENAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	VARIAZIONE URBANISTICA DA PREVEDERE	NOTE
6	Ex scuola elementare "C. Calcinini" di via C. Calcinini n° 5	Sede Istituzione Scolastica	Fg. 384 Mapp. 815	A	1.413,00	€ 1.300.000,00	in attesa del parere del Ministero		PRGV: sottozona A1.1 "Centro storico di Ferrara; PSCV: sub-sistema attrezzature e spazi collettivi; centro storico di Ferrara;		Inserito nel PUV
7	Centro Civico di via Bologna n° 49	Sede Circostrazione n.2	Fg. 162 Mapp. 91 sub. 3	B	477,00	€ 495.000,00	NO	non necessaria	PRGV: ambito B1.1 "Aree edificate complesse ad impianto storico"; PSCV: subsistema insediamenti contemporanei; ambiti urbani consolidati;		Da prevedere il trasferimento degli uffici nella nuova sede di via C. Putinati. Valore abbattuto del 10% a seguito di asta desasta in data 19-09-2012
8	Ex. Bassa Macelleria via Colomba n° 18	vuoto	Foglio 384 Mapp. 217 Sub. 1	C	547,00	€ 820.500,00	SI	SI	PRGV: sottozona A1.1 "Centro storico di Ferrara; PSCV: sub-sistema nuclei storici; centro storico di Ferrara;		Inserito nel PUV. Protocollo d'intesa Cassa DD. PP.
9	Ex Pesa pubblica di via Bologna n. 403	vuoto	Foglio 227 Mapp. 5 sub. 2-3-4-5-7-8	C	Su fabbricato 150,00 mq Terreno 1191 mq	€ 620.000,00	NO	non necessaria	PRGV: Ambito B3.2 "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità"; PSCV: subsistema insediamenti contemporanei; ambiti urbani consolidati; soggetto a disciplina RUE		
10	Ex scuola "G. Banzi" via Boschetto n° 1	vuoto	Fg. 195 Mapp. 100	C	793 mq l'edificio	€ 550.000,00	SI	SI	PRGV: Ambito B3.2 "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità"; PSCV: subsistema insediamenti contemporanei; ambiti urbani consolidati; soggetto a disciplina RUE		Inserita nel PUV. Diminuito valore da 580.000 a 550.000 x ammaloramento edificio
11	Centro Civico via Ca Bruciate e Codrea	vuoto	F. 205 mapp. 64 sub. 1	A	400 sup. lorda + 1346 area esterna	€ 314.000,00	SI	da inviare	PRGV: Ambito B3.2 "Ambiti prevalentemente residenziali a media densità"; PSCV: subsistema attrezzature e spazi collettivi; ambiti urbani consolidati;		Cambio destinazione d'uso attuale prevedendo destinazione residenziale, uffici o commerciale.
12	Ex sede Polizia Municipale - via Bologna n. 13	vuoto	F. 162 mapp. 5	B	sup. coperta 2907 (senza la tettoia) + area esterna mq. 5073	€ 3.100.000,00	NO	non necessaria	PRGV: Sottozona A4 "Ambiti esterni alla città muraria"; PSCV: subsistema aree centrali; ambiti centri storici - sub ambito in deroga - sub ambito Darsena;		Immobile oggetto di valorizzazione nell'ambito della STU
13	Fabbricato e area edificabile siti a Marrara (dietro al Palazzo) - Via Centralina 9-13-15	vuoto	Fg. 369 Mapp. 1 Sub. 18-19-22	A	224 il fabbricato + 590 il terreno	€ 58.300,00	SI (solo fabbricato)	SI (solo fabbricato)	PRGV: Sottozona A5 "Insediamenti sparsi"; PSCV: subsistema nuclei del forese; ambiti urbani consolidati;		Il valore di vendita verrà reinvestito nei lavori di ristrutturazione del Palazzo di Marrara da destinarsi, una volta ristrutturato a residenza erp o ers
14	ex chiesa del SS Cosma e Damiano	deposito archivio Biblioteca comunale Ariostea	F. 385 mapp 558, 754, 756	C	120 più cortivo di 22 mq	€ 175.000,00	SI	SI	PRGV/ sottozona A1 "ambiti urbani costituiti da tessuto insediativo storico;		Procedura da attivare qualora non si concluda con esito favorevole quella attivata nel 2012- AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA IL 14/01/2013

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CLASS. INVENT. PATR. COMUNALE (A-B-C)	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€) PREZZO A BASE D'ASTA	INTERESSE CULTURAL E D.Lgs 42/04 (SI/NO)	AUTORIZZ. ALIENAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	VARIAZIONE URBANISTICA DA PREVEDERE	NOTE
15	Ex Autormessa Siamic via Spantaco - C.so B. Rossetti n. 24	sede associazione Club Officina Ferrarese	F. 377 mapp 911 (NCT)	C	244	€ 307.000,00	non necessaria		Art. 10 - Sistema dell'ambiente e delle località collettive; art. 10.7 - Sub-sistema: attrezzature e spazi collettivi; Ambito art. 14.1 - Centri Storici; art. 25.2 - Edifici, insediamenti e infrastrutture di interesse storico - art. 25.2.1 - Edificio di		Pervenuta manifestazione di interesse all'acquisto da parte dell'Associazione attualmente occupante l'immobile.
16	Ex Convento di S. Agnesina	sede Università	F. 388 mapp 119 sub 3, mapp 120 sub 1, 131 sub 6, 7 e 8, mapp 122 sub 3 e 4, mapp 124 sub 1.			€ 404.000,00	SI	IN ATTESA			Contestualmente all'alienazione viene eliminato il diritto d'uso (costituito con atto notarile del 1995 e avente durata di 99 anni, fino al 2094), a favore dell'Università, sull'immobile comunale Tibertelli di via dei Gregorio.
<b>totale</b>						<b>€ 11.443.130,00</b>					



COMUNE DI FERRARA

Ufficio Patrimonio - 0532/209001

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



TAB. 4 - ALIENAZIONE ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA ANNO 2014

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	DESTINAZIONE PRG VIGENTE	DESTINAZIONE PSC APPROVATO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CONFORMITÀ CATASTALE (SI/NO)	CLASS. INVENT. PATR. COMUNALE (A-B-C)	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE* (€)	VERIFICA INTERESSE CULTURALE (INVIATA / NON INVIATA / NON NECESSARIA)	INTERESSE CULTURALE D.Lgs 42/04 (SI/NO)	AUTORIZZAZIONE DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	NOTE
1	Alloggio via T.T.Mosti n. 82				Fg. 160 Mapp. 568 Sub. 11 e Mapp. 1388 sub. 5		B	38,00	€ 52.020,00	INVIATA			valore a base d'asta ribassato del 15% a seguito di asta deserta il 10-06-2013
2	Alloggio via Solera n. 29				Foglio 103 Mapp. 262 Sub. 2		B	54,00	€ 51.500,00	INVIATA			aggiudicata il 10-06-2013 per 51500,00. Stipula sospesa x abusivismo su corte comune.
<b>TOTALE</b>									<b>€ 103.520,00</b>				

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

TAB. 5 - ALIENAZIONE TERRENI PREVISTE NELL'ANNO 2014

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CLASS. INVENT. PATR. COMUNALE (A-B-C)	SUP. CATASTALE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	VERIFICA INTERESSE CULTURALE (INVIATA / NON INVIATA / NON NECESSARIA)	INTERESSE CULTURALE E D.Lgs 42/04 (SI/NO)	AUTORIZZ. ALIENAZIONE E DEL MINISTERO PER I BENI CULTURALI (SI/NO)	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	VARIAZIONE URBANISTICA A DA PREVEDERE	NOTE
1	Area Ex. Agea di via Foro Boario - Ex. Mercato del Bestiame via Foro Boario n° 45/57 LOTTO 1.5	inutilizzata	Fg. 161 Mapp. 1577-1582	mapp 1577 in B e mapp 1582 A	6.172 mq	€ 1.719.000,00	INVIATA	NO	NO	PRGA: sottozona B4.6 "ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana con funzioni complesse"; PSCAV: Subistema aree centrali; ambiti "territorio urbanizzato, ambito da riqualificare". Inserito nel POC		LOTTO 1.5 (edificio M)
2	Fondo Agricolo Giglio via Larga n° 20/28 a Castelfranco Emilia (MO)	terreno coltivato; fabbricato vuoto	Comune Castelfranco Emilia Fg. 44 Mapp.69-70-71	C	Stabb=135 mq Smag=240 mq Sterr=10.147 mq	€ 94.770,00	INVIATA	NO	NO	PRG - Zone per attrezzature tecniche generali		Valore ridefinito con emendamento alla Modifica Piano alienazioni 2013. Aggiudicato provvisoriamente in data 30-10-2013 ad € 95.125,00. In attesa che trascorra il termine per prelazione agraria da parte dei proprietari confinanti. Alienazione da concludersi entro Dicembre 2013.
3	Area incubatore sita in via Finati - via Smeraldina (P.M.I. di Ferrara)	area agricola e verde	Foglio 97 Mappale 713/parte	B	20.250 mq	€ 1.050.000,00	INVIATA	NO	NO	PRGA: Sottozona D2.1 "Inseclamenti industriali, artigianali esistenti"; PSCAV: Sub-sistema: Piccola e Media impresa; ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento. Non soggetto alla disciplina del RUE		Inserita nel POC

4	Area sita in via Beethoven - Palasilver	area di sedime del Palasilver	F. 192 mapp. 725	B	4.672,00	€ 250.000,00	INVIATA	NO	NO	PRGAV/Sottozona F3 "Strutture sportive e di spettacolo"; PSCV; Sub-sistema: attrezzature e spazi collettivi; Ambiti per nuovi insediamenti.	Ogni intervento che aumenti il carico urbanistico è condizionato al preventivo inserimento nel POC.	La patrizia ha valutato sia il valore dell'area di sedime che il valore residuo dell'edificio alla scadenza del diritto di superficie (2033).
5	Area edificabile adiacente ex scuola Banzi di via Boschello		Foglio 195 mapp 1466	C	1.200,00	€ 180.000,00	NON NECESSARIA			subsistema insediamenti contemporanei art 12.2. Ambito Urbano consolidato art 14.2		inserita nel PUV
6	Area via Smeraldina	verde	foglio 95 mapp 571	B	7.436,00	€ 160.000,00						Interesse all'acquisto manifestato da Sipro (alienazione ex art 16 let. e del Regolamento Alienazioni Immobiliari)
<b>TOTALE</b>						<b>€ 3.453.770,00</b>						



COMUNE DI FERRAGAMO  
11010 - 05030

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



**TAB. 6 - ALIENAZIONI A TRATTATIVA PRIVATA DI RELITTI DI AREE VERDI ANNO 2014**

N°	RICHIEDENTI PROTOCOLLO - O - DATA	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	AGG. CATASTALE E (S/NO)	CLASS. INVENT. PATR. COMUNALE E (A-B-C)	SUP. COMMERCIALE E (mq)*	VALORE STIMATO TOTALE (€)	INTERESSE CULTURALE E D.Lgs 42/04 (S/N)	VERIFICA INTERESSE CULTURALE E (INVIATA/NO INVIATA)	AUTORIZZAZIONE (S/N)	NOTE
1	Sig.ra. Occhiali Clementina	VIA DELLA PERTICA 14 - PONTGRADELLA (FE)	VERDE PUBBLICO	Foglio 165 Mappale 551 parte	SI: FRAZIONAMENTO DA FARE	A	92,70	€ 20.579,40	NO	NON NECESSARIA	NON NECESSARIA	
2	Sigg. Pavani-Bonafini	VIA DELLA PERTICA 16 - PONTGRADELLA (FE)	VERDE PUBBLICO	Foglio 165 Mappale 551 parte	SI: FRAZIONAMENTO DA FARE	A	92,70	€ 20.579,40	NO	NON NECESSARIA	NON NECESSARIA	
3	BUOSO RICCARDO - PG. 72460/12	VIA PETRUCCI - POROTTO		Foglio 128 PARTICELLA 147 parte	SI: FRAZIONAMENTO DA FARE	A	270	€ 18.090,00	NO	NON NECESSARIA	NON NECESSARIA	
4	Novelli Elena - PG 3708/13 DEL 15/01/2013	VIA TORUN - MALBORGHE TO DI BOARA (FE) - ZONA PEEP		Foglio 110 PARTICELLA 619 parte	SI: FRAZIONAMENTO DA FARE	A	84	€ 12.180,00	NO	NON NECESSARIA	NON NECESSARIA	
5	Baraldi Marco e Tartara Maria Luisa - PG 92803 DEL 04/11/2011	VIA POLINA - SAN MARTINO (FE)		Foglio 283 PARTICELLA 28 parte	SI: FRAZIONAMENTO DA FARE	A	68,95	€ 13.583,00	NO	NON NECESSARIA	NON NECESSARIA	
6	Gala Anna - PG 31698 DEL 22/04/2013	VIA N. GESSI - MIZZANA (FE)		Foglio 134 PARTICELLA 1301 parte	NO	A	DA CALCOLARE		NO	NON NECESSARIA	NON NECESSARIA	
7	BONORA SABRINA PG 66498/13	via del Gorgo	Porzione di strada pubblica	Foglio 229 PARTICELLA STRADA	SI: FRAZIONAMENTO DA FARE	A	257	€ 3.850,00	NO	NON NECESSARIA	NON NECESSARIA	
								<b>€ 88.861,80</b>				

si dà atto, come previsto dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio, che in sede di frazionamento siano ammissibili tolleranze del 5% e che nei limiti di detta tolleranza la vendita sia fatta a corpo e non a misura.



COMUNE DI FERRARA

Settore Attività Interfunzionali

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

TAB. 7 - PERMUTE 2014

N°	CONTRAENTE	DESCRIZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' PRIVATA	IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' PRIVATA	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE	IDENTIFICAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE	UTILIZZO IN ATTUALE	DESTINAZIONE PRG URGENTE	DESTINAZIONE PSC APPROVATO	CONFORMITA' A CATASTALE (SI/NO)	CLASS. INVENT. PATR. COMUNALE (A-B-C)	SUP. COMMERCIALE PROPRIETA' COMUNALE (mq)	VALORE STIMATO ACQUISTO DAL COMUNE (€)	VALORE STIMATO BENE COMUNALE (€)	CONGIUGLIO A FAVORE DEL COMUNE	VERIFICA INTERESSE CULTURALE INVIATA / NON NECESSARIA	INTERESSE CULTURALE DICHIARATO (SI/NO)	AUTORIZZ. ALIENAZIONE DIRITTO PER BENI CULTURALI (SI/NO)	NOTE
1	Soc. Stella (realizzazione di un P.P.L.p. a Maborghetto di Gioara)	Fig. 110, mapp. li. 847/9 e 857/9 per complessivi mq 12.726 (€703.20)	Via delle Ortolane	Fig. 110 mapp. 649	Subsistema C2 "Area di espansione residenziale"	Sistema insediativo dell'edilizia art. 12, insediamenti prima categoria art. 12.3 - "Area per nuovi insediamenti"	A	1.860 mq	€ 255.000,00	€ 255.000,00	€	€	FERMITE GIÀ PRESENTI NEL PRECEDENTE SIANO ALIENAZIONI E NON ANCORA PERFEZIONATE PER PROBLEMATICHE FISCALI. Per la permute alla pari la Società donante rinuncia all'usufrutto e al corrispettivo compensativo di IVA dell'area cedeuta al Comune, pari all'IVA eventualmente dovuta. Le Società dovranno tenere insieme il Comune degli insediamenti per cui il socio di minoranza dovrà soscrivere in sede di eventuale accettazione.					
2	Avea Soc. Siera Europe (Menzioning, gestito da un P.P.L.P. a Cassana)	Fig. 97, mapp. 97, via C.Finalozza, P.M. di Cassana (91/90/91)		Fig. 92 mapp. 69/90/91	Subsistema D2.2 "Area per nuovi insediamenti industriali, artigianali"	Sistema insediativo della produzione art. 13 subsistema piccole e medie imprese art. 13.1 "Area per nuovi insediamenti produttivi di nuovo insediamento"	NO	858 mq	€ 37.506,00	€ 37.506,00	€	€						
3	Condominio SIER di Via Bologna	porzione di marciapiede (ex semabico) via Bologna	Fig. 182 mapp. 254/2parta		Subsistema area edificata art. 12.3, area da riqualificare art. 14.3	Subsistema area edificata art. 12.3, area da riqualificare art. 14.3	SI	17	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€	€	Valore a corpo					
4	Parrocchia di San Giacomo strada	porzione di strada 1051,1052,1054	Fig. 158 mapp. 1051,1052,1054	via Agipione	zone G4 - area pubblica-piazza e spazi pedonali	zone G4 - area pubblica-piazza e spazi pedonali	B	360	€ 8.640,00	€ 8.640,00	€	€	NON NECESSARIA	NO	NO			
TOTALE												€ 304.146,00	€ 304.146,00	€				



COMUNE DI FERRARA

via dell'Industria, 1 - 44100 Ferrara

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



TAB. 8 - RETTIFICA DI CONFERIMENTO 2014

N° CONTRAENTE	DESCRIZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' PRIVATA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE DI PROPRIETA' PRIVATA	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	DESTINAZIONE PRG VIGENTE	DESTINAZIONE PSC APPROVATO	CONFORMITA' CATASTAL E (SINO)	CLASS. INVENT. PATR. COMUNALE (A-B-C)	NOTE
1	Acosea impianti via Conchetta	foglio 104 mapp.li 78/parte - 79-80-81-82-83	area via Conchetta	foglio 107 mapp.li 249-251	Area prop. Comune = destinate a ciclo idrico integrato. Area di prop. Acosea = destinate a canine e gattile	Solozzona F6 Attrezzature civiche, militari e tecnologiche	Sistema insediativo della produzione art. 13 subsistema grandi servizi tecnici art. 13.5 - Arbitri consolidati specializzati per attività produttive Vincoli: Fascia di rispetto depuratore; Rischio allagamento; Fascia di rispetto. Basilina	NO	B	Rettifica dell'atto del Notaio Bissi, del 23/02/2001, rep. 49439 raccolta 10399, relativo alla trasformazione di Acosea in S.p.A.



COMUNE DI FERRARA

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



TAB. 9 - DIRITTI DI SUPERFICIE ANNO 2014

N°	RICHIEDENTI	LOCALIZZAZIONE E IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	DESTINAZIONE PRG VIGENTE	DESTINAZIONE PSC APPROVATO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	AGG. CATASTALE (S/NO)	Class. Inventario Patrimonio Comunale (A/B-C)	SUP. COMMERCIALI (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	NOTE
1	Associazione "Stop & Go"	via V. Veneziani/via D. Cimarosa	verde pubblico	Sottozona "G3-aree per servizi, attrezzature sportive pubbliche e private" e "aree viane"	Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema attrezzature e spazi collettivi art. 10.7.	Fg. 192 P.la AAA	IN CORSO	B	720 a corpo	€ 7.930,00	Integrazione alla Convenzione di costituzione del diritto di superficie per la durata di anni 30 stipulata con atto Notaio Avv. Luisa Vacchi Rep. 2186/1488 del 20/05/2011 e Trascritto a Ferrara il 30/05/2011 Reg. gen. 9718 - Reg. part. 6087. Il progetto della Sop&Go è stato presentato prima dell'esecuzione del frazionamento, ma in fase di realizzazione si è riscontrata la necessità di una integrazione di area per poter realizzare dei campi polivalenti. Il diritto di superficie verrà concesso sino al 19-05-2041 (scadenza del diritto di superficie stipulato con l'atto del Notaio Vacchi sopraccitato).
2	Società TowerTel	area via Aranova	già destinata ad ospitare impianti per l'emittenza radio e televisiva		Sistema insediativo della produzione art. 13-art 13.5. 15 ASP_CC ambiti consolidati specializzati per attività produttive	F. 156 mapp 77/parte e 137/parte e		C	6000,00	€ 15.000,00	Diritto di superficie da concedere a TowerTel già approvato dal CC n. 71930/2013 del 30-09-13. Riproposto nel 2014 in quanto non ancora formalizzato contrattualmente. Previsto pagamento rateale dell'importo, mediante versamento di un canone annuo di € 15.000,00 per anni 25 (per un complessivo di € 375.000,00).
<b>TOTALE</b>										<b>€ 22.930,00</b>	

TAB. 10- ACQUISTI E ACQUISIZIONI GRATUITE 2014

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	UTILIZZAZIONE ATTUALE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CONFORMITA' CATASTALE (S/NO)	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	NOTE
1	via dei lavorieri	strada privata 2 tronco	da via Oroboni a terrapieno ferrovia		2632 circa	€	accettazione per donazione da parte dei frontisti
2	Santa Maria in Vado via Borgovado n° 7	Concessione al Comune in enfiteusi perpetua	foglio 389 mappali 199 sub 8, 229 sub 2 e mapp. 234		1.213,00	€ 990.000,00	Affrancazione del fondo enfiteutico (ex art. 971 C.C.) il cui pagamento avviene ratealmente compensando il valor di affrancazione (€ 990.000,00) con il valore del canone di concessione di valorizzazione (€ 33.000,00 annuali per 30 anni) a favore della Arcidiocesi di Ferrara- Comacchio che recupera il complesso.
3	porzione di via Belgio	strada	foglio 163 mapp 515		1.524,00	€	Usucapione amministrativa di parte di via Belgio (parte di proprietà della Curia).
<b>TOTALE</b>						<b>€ 990.000,00</b>	



COMUNE DI FERRARA



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

TAB. 11 - ALIENAZIONE FABBRICATI PREVISTI NELL'ANNO 2015

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	DESTINAZIONE PRG VIGENTE	DESTINAZIONE PSC APPROVATO	IDENTIFICAZIONI CATASTALI	CLASS. INVENT. PATR. COMUNALE (A-B-C)	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	NOTE
1	Fabbricato di via G.Mentessi n° 4	Sottozona A1.1	Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 - subsistema attrezzature e spazi collettivi art. 10.7; Ambito Centro Storico di Ferrara art. 14.1	Fg. 382 Mapp. 226 Sub. 1-2-3 e Mapp. 749-750-751-761	Patrimonio Indisponibile "Mod. B"	347,00	€ 694.000,00	Inserito nel PUV - Da fare aggiornamento catastale - Da richiedere verifica D.Lgs 42/04. Valore di stima del 2010, pari a € 2400 al mq per € 833.000 complessivi ribassato a € 2000 al mq.
2	ex casa del popolo di Porporana via C.Martelli n° 310/314	PRG/V: Sottozona B6 - Ambito B6.1 - Corti coloniche all'interno degli aggregati urbani;	PSC/V: Sub-sistema: nuclei del forese; Ambiti urbani consolidati; soggetto a disciplina RUE	Fg.6 Mapp.130 Sub.1-2-3-4-5-6 e Mapp. 121	B	PT mq 386; PA mq 75; P1 mq 386; PS mq 60; pertinenze mq 189	€ 136.706,00	Inserito nel PUV
3	Fienilino "Cà Aranovina" in via Aranova a Ferrara	PRG/V: - SOTTOZONA F6 - Attrezzature civiche, militari e tecnologiche;- Sottozona B6.2 - Corti Coloniche nel territorio non urbanizzato	PSC/V: Sub-sistema: aree agricole di cintura; Ambito agricolo periurbano; soggetto a disciplina RUE	Fg.156 Mapp.60	B	258,00	€ 82.620,00	

4	Fabbricato in via Foro Boario	PRG/V: sottozona B4.6 - Ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana con funzioni complesse;	PSC/V: sub-sistema aree centrali; ambiti da riqualificare;	Fg. 161 Mapp. 1579 Sub. 1-2-3; Mapp. 1580 Sub. 1-2-3	B	646,00	€	516.800,00		
5	Ex convento di San Domenico in P.zza Sacratì n. 12	PRG/V: sottozona A1.1 "Centro storico di Ferrara;	PSC/V: sub-sistema nuclei storici; centro storico di Ferrara;	Fg. 384 Mapp.33 Sub.1	A	228,00	€	273.600,00	Da richiedere autorizzazione alla vendita. Immobile vincolato.	
6	Ex Casa Paoli e Tacchini			Fg. 102 mapp. 229, 1329/parte	B	644,00	€	450.000,00	Necessaria acquisizione di una porzione di sedime	
7	Ex Macello Comunale di via S.Trenti	PRG/V: sottozona D.2.2 "Aree per nuovi insediamenti artigianali, industriali";	PSC/V: subsistema piccola media impresa; ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento; da inserire nel POC	Fg. 158 Particella 988 sub. 1/3 e Particella 990 sub. 1	C	Superficie lorda ex. Macello = mq. 6866; Superficie Area esterna = 21037 mq	€	1.152.000,00	Inserito nel POC	
<b>TOTALE</b>							<b>€</b>	<b>3.305.726,00</b>		



COMUNE DI FERRARA

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



TAB. 12 - ALIENAZIONE TERRENI PREVISTI NELL'ANNO 2015

N°	LOCALIZZAZIONE E IMMOBILE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Classificazione Inventario Patrimonio Comunale (A-B-C)	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	NOTE
1	Area residenziale di via Arginone	Fg.158 Mapp 521-997-467-880-879	B	circa 32.010 mq	€ 1.380.000,00	Inserito nel PUV. Inserito a POC.Residenziale (45 alloggi sul mapp. 521 il resto a mitigazione (verde))
2	lotto A4 via Turchi	Foglio 134 Mappale 257 parte		sup. utile mq 488, sup. fondiaria 690	€ 226.320,00	Le aree verranno cedute al Comune di Ferrara in applicazione dell'art. 5 della Convenzione di lottizzazione sottoscritta il 30/11/2011 con il Notaio Mestieri (rep 35830 e racc. 16370) dalla Soc. Edifutura srl e Real Estate Ferrara srl.
3	lotto B1 via Turchi	Foglio 134 Mappale 257 parte		sup. utile mq 1172, sup. fondiaria 1659	€ 544.152,00	
4	Piano di recupero (Pdr) San Giorgio	F 195 mapp.ii 2198, 2197, 2196, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 1842, 1318, 1685, 1722, 1723, 1728, 1724, 1726, 164, 1702, 1703, 1725, 1704, 1727, 1729, 1688, 2206, 2205, 2186	A-C	sup. complessiva mq 14917 (di cui 2454 mq G4 e mq 12463 B4,6)	€ 3.677.302,00	
5	Area caserma dei Vigili del Fuoco	F 159 part 278	C	20333,00 mq	€ 650.656,00	
				<b>TOTALE</b>	<b>€ 6.478.430,00</b>	



COMUNE DI FERRARA

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



TAB. 13 - ALIENAZIONE FABBRICATI PREVISTI NELL'ANNO 2016

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Classificazione Inventario Patrimonio Comunale (A-B-C)	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	NOTE
1	negozio di via Pomposa 41	Fg. 163 mapp. 341 sub 28	C	50 mq	€ 106.000,00	attualmente in fase di locazione per difficoltà di alienazione (asta deserta nel 2011)
2	Complesso ex Mathema di via Copparo n° 142 a Ferrara	Fg. 138 P.lla 388/parte	B	Uffici = 892 mq Locali ad uso deposito, palestra e spogliatoi = 917 mq TOTALE mq 1809	€ 1.213.000,00	inserita nel PUV -
3	Immobile IPSIA in via Roversella		B	PT 2547 mq P1 2530 mq	€ 4.569.300,00	Da riprendere in consegna dalla Provincia (che non la utilizza più a fini scolastici)
4	Palazzo Municipale via Cortevecchia - Sede Servizio Urbanistica	Fg.385 Mapp.205/parte 206/parte 351/parte 368/parte	A	seminterrato mq 265 PT (negozi) mq. 213 vani scala + CT uffici mq. 1610 (compreso vani scala e CT anche del piano terra)	€ 4.902.500,00	inserito nel PUV €/mq 900,00 (seminter); €/mq 3000,00 (negozi); €/mq 2500,00 (uffici)

5	Fabbricato in via Foro Boario - solo corpo centrale	Fg. 161 Mapp. 1579 sub 1 - 2	B	555,00	€ 444.000,00	Autorizzata dalla Soprintendenza PG 82768 del 11-10-2013
6	complesso Tibertelli di via del Gregorio 11	foglio 382 mapp 110 sub 5	B	904,00	€ 790.000,00	Sulla base del Protocollo di Intesa tra Università e Comune, l'Università rinuncierà al diritto d'uso sul complesso e acquisirà porzione del complesso di S. Agnesina.
<b>TOTALE</b>					<b>€ 12.024.800,00</b>	

Valori RPP  
2013/15



COMUNE DI FERRARA

Ufficio Patrimonio

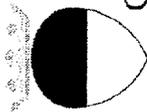


Area del Territorio e dello Sviluppo Economico  
Settore Attività Interfunzionali  
Servizio Patrimonio

**TAB. 14 - ALIENAZIONE TERRENI PREVISTI NELL'ANNO 2016**

N°	LOCALIZZAZIONE IMMOBILE	DESTINAZIONE PRG VIGENTE	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Classificazione Inventario Patrimonio Comunale (A-B-C)	SUP. COMMERCIALE (mq)	VALORE STIMATO TOTALE (€)	NOTE
1	Area edificabile di via Marconi/via Michelini		Fg 101 mapp 27	C	16350 catastale	260.000,00	Esiste un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica. L'acquirente dovrà farsi carico di una quota parte dei lavori di realizzazione della rotatoria (pari ad € 190.000,00). Rispetto alla previsione della RPP 2012-14 è stato detratto dal valore dell'area il valore dell'importo lavori.
<b>TOTALE €</b>						<b>260.000,00</b>	

Valori RPP 2013/15



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'umanità



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

VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2014

N INVENTARI O	CLASSIFICAZIONE INVENTARIO PATRIMONIO COMUNALE	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	DATI CATASTALI	NOTE
41	PATRIMONIO DEMANIALE "Mod. A"	IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "BAZZI-COLONIALI"	P.ZZA MUNICIPALE CC.NN. 18/22	VUOTO	Foglio 385 particella 184 sub 51 (P.T); sub 52/parte (P.T); sub 55 (P.1); sub 58 (B.C.N.C. – ingresso e vano scala, viene concesso il solo diritto di passaggio); sub 57 (B.C.N.C. – ingresso e vano scala, viene concesso il solo diritto di passaggio)	Bando manifestazione di interesse andato deserto in data 28/09/2012. Unica manifestazione di interesse cui non è seguita presentazione di offerta economica.

## Quadro riassuntivo con previsioni di entrata derivanti dalle alienazioni

Tabelle	Valori
<b>Alienazioni 2013</b>	
TAB 1 Alienazioni oggetto di contenzioso	€ 1.450.000,00
TAB 2 Istruttorie attivate nel 2013	€ 3.979.125,00
<b>Alienazioni 2014</b>	
TAB 3 Alienazione fabbricati previsti per l'anno 2014	€ 11.443.130,00
TAB 4 Alienazione alloggi edilizia residenziale pubblica anno 2014 (vincolati al recupero e manutenzione alloggi e.r.p.)	€ 103.520,00
TAB 5 Alienazione terreni previsti per l'anno 2014	€ 3.453.770,00
TAB 6 Alienazioni a trattativa privata di relitti di aree verdi	€ 88.861,80
TAB 7 Permute 2014	€ 304.146,00
TAB 8 Rettifica conferimento	€ -
TAB 9 Diritti di superficie	€ 22.930,00
TAB 10 Acquisti -acquisizioni gratuite	€ -
<b>TOTALE (Tab.3-5-6-8-9-10)</b>	<b>€ 15.008.691,80</b>
<b>TOTALE alienazioni alloggi e.r.p.</b>	<b>€ 103.520,00</b>
<b>TOTALE permute</b>	<b>€ 304.146,00</b>
<b>Alienazioni 2015</b>	
TAB 11 Alienazione fabbricati previsti nell'anno 2015	€ 3.305.726,00
TAB 12 Alienazione terreni previsti nell'anno 2015	€ 6.478.430,00
<b>TOTALE (Tab.11-12)</b>	<b>€ 9.784.156,00</b>
<b>Alienazioni 2016</b>	
TAB 13 Alienazione fabbricati previsti nell'anno 2016	€ 12.024.800,00
TAB 14 Alienazione terreni previsti nell'anno 2016	€ 260.000,00
<b>TOTALE (Tab.13-14)</b>	<b>€ 12.284.800,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 37.077.647,80</b>
<b>TOTALE 2014</b>	<b>€ 15.008.691,80</b>
<b>TOTALE 2015</b>	<b>€ 9.784.156,00</b>
<b>TOTALE 2016</b>	<b>€ 12.284.800,00</b>
<b>TOTALE alienazioni alloggi e.r.p.</b>	<b>€ 103.520,00</b>

(escluso alloggi e.r.p. e permute che sono alla pari)

