

COMUNE DI FERRARA

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA (L.457/78)

AREA EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN

PROPRIETÀ

FERRARA 2007 S.r.l.
Via Garibaldi, 7 40124 BOLOGNA

PROGETTISTI



Ufficio Progettazione
Parsitalia Real Estate s.r.l.
Via Tevere 48, 00198 ROMA

GRUPPO DI PROGETTO

Direzione:

Arch. Katia Palisi (Parsitalia Real Estate Srl)

Progettazione urbanistica particolareggiata

Arch. Katia Palisi (Parsitalia Real Estate Srl)

Arch. Pietro Carmine Bonifati (Parsitalia Real Estate Srl)

Arch. Giuliana Fabbrizi (Parsitalia Real Estate Srl)

Arch. Michela Giordani (Parsitalia Real Estate Srl)

Geom. Luca Fioravanti (Parsitalia Real Estate Srl)

Geom. Alessandro Perotti (Parsitalia Real Estate Srl)

CONSULENZA ASPETTI GENERALI E IMPIANTISTICI



Arch. Gianfranco Tedeschi (Politecnica)

Ing. Stefano Simonini (Politecnica)

ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA, PREVISIONI DI SPESA E PROTOCOLLO D'INTESA
TRA FERRARA 2007 s.r.l., CDP INVESTIMENTI, INTERCANTIERI VITTADELLO, ACER FERRARA E
COMUNE DI FERRARA PER INTERVENTO DI E.R.S .

OPERA

ARGOMENTO

DOC. E PROG.

FASE REV.

SCALA

VARIE

P	3	F	E	R	I	O	1	_	G	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

REV.	DATA	
3	Marzo 2015	
2	Ottobre 2011	
1	Febbraio 2011	
0	Novembre 2010	

INDICE

Premessa.....	2
L'area di intervento.....	4
Il contesto urbano e la strategia del Piano Strutturale Comunale	7
Il Protocollo d'intesa del 25 Giugno 2015	9
Gli obiettivi della variante al Piano di Recupero Urbano (<i>PdR</i>)	9
Le proposte progettuali confermate nella Variante al Piano di Recupero Urbano.....	10
La realizzazione dello spazio urbano	11
Aspetti strutturali	12
Reti impiantistiche.....	13
Gas metano di rete urbana	13
Acqua potabile di acquedotto.....	14
Reti di scarico.....	14
Acque di prima pioggia	14
Spostamento di reti esistenti	15
Rete di teleriscaldamento HERA	15
Illuminazione pubblica	15
Rete energia elettrica	16
Rete telefonica.....	16
Demolizione impianti esistenti	16
Previsioni di spesa delle sistemazioni generali	17
<i>Allegato 1 / Protocollo d'Intesa del 25/06/2014</i>	

Premessa

Il 9 gennaio 2013 è stata sottoscritta da Ferrara 2007 s.r.l. idonea Convenzione Urbanistica con il Comune di Ferrara. La convenzione è in attuazione del PdR di iniziativa pubblica nell'ambito dell'Accordo di Programma ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011..

Il progetto della summenzionata Convenzione – avendo una forte vocazione pubblica di riqualificazione dell'intera area – prevedeva tra l'altro il recupero di gran parte degli edifici mediante il Cambio di Destinazione d'Uso dell'originaria iniziativa da direzionale pubblico a misto con la previsione di cubature destinate a Residenziale libero, Edilizia residenziale sociale (ERS) e Commerciale, nonché, la trasformazione (con relativa realizzazione) dell'originaria cubatura ricettiva nella delegazione comunale sede decentrata degli uffici della Polizia e Vigilanza Urbana a carico e onere della stessa Ferrara 2007 s.r.l..

Successivamente, 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 stessa Ferrara 2007 s.r.l. ha proposto di estendere in modo consistente la destinazione di edilizia residenziale sociale nell'ambito del PdR, scelta poi condivisa con l'Amministrazione Comunale. .

A supporto della effettiva sostenibilità e della potenziale domanda di alloggi ERS in città e nel territorio, ACER ha incaricato Nomisma per uno studio/ricerca sul tema del'ERS dalle cui relazioni del novembre 2013 e giugno 2014 si evince la necessità di alloggi di edilizia sociale per quelle famiglie che da un lato non possono accedere all'edilizia ERP e dall'altro non sono in grado di sostenere i costi per concedersi un'abitazione dignitosa in proprietà.

La domanda di Edilizia Sociale è un problema particolarmente sentito oltre che un'esigenza forte anche nella città di Ferrara, visti i recenti suddetti studi e anche le indicazioni della Regione Emilia Romagna; il mercato immobiliare continua infatti a registrare segni di debolezza con uno spostamento della domanda dalla proprietà alla locazione.

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 in 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.

Il Protocollo d'Intesa è stato sottoscritto 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 in data 25 giugno 2014.

L'Amministrazione Comunale, con la firma del suddetto Protocollo d'Intesa, ha dimostrato di condividere e sostenere gli obiettivi e la qualità dell'intervento che porterà anche alla riqualificazione e rigenerazione di un importante comparto della città che in questi ultimi venticinque anni è cresciuta e si è sviluppata attorno a questa grande area incompiuta e degradata.

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.

Partendo da questi presupposti nel mese di dicembre 2014 poi ancora in data 14 gennaio 2015 e 4 febbraio 2015 si sono tenuti presso l'Amministrazione Comunale dei tavoli tecnici finalizzati al perseguimento degli obiettivi previsti nel Protocollo d'Intesa in conformità alle prescrizioni del vigente Piano di Recupero. Tavoli tecnici dai quali è scaturita la necessità di dover procedere ad una variante al Piano di Recupero di iniziativa Pubblica e conseguentemente anche alla modifica della Convenzione attuativa già stipulata in data 09/01/2013, per poter giungere alla precisa rispondenza del progetto alla nuova scelta intrapresa dalla proprietà, di realizzare un intervento consistente di social housing.

Pertanto la Soc. Ferrara 2007 srl con nota del 18 marzo 2015 ha richiesto l'attivazione dell'iter urbanistico al fine di addivenire alla presente variante.

Il fine della variante è quello di poter rendere attuabile l'intervento ERS, compatibile con una logica della locazione molto diversa dall'intervento a libero mercato, così come era stato previsto nel progetto originario e come meglio precisato nel Protocollo d'Intesa.

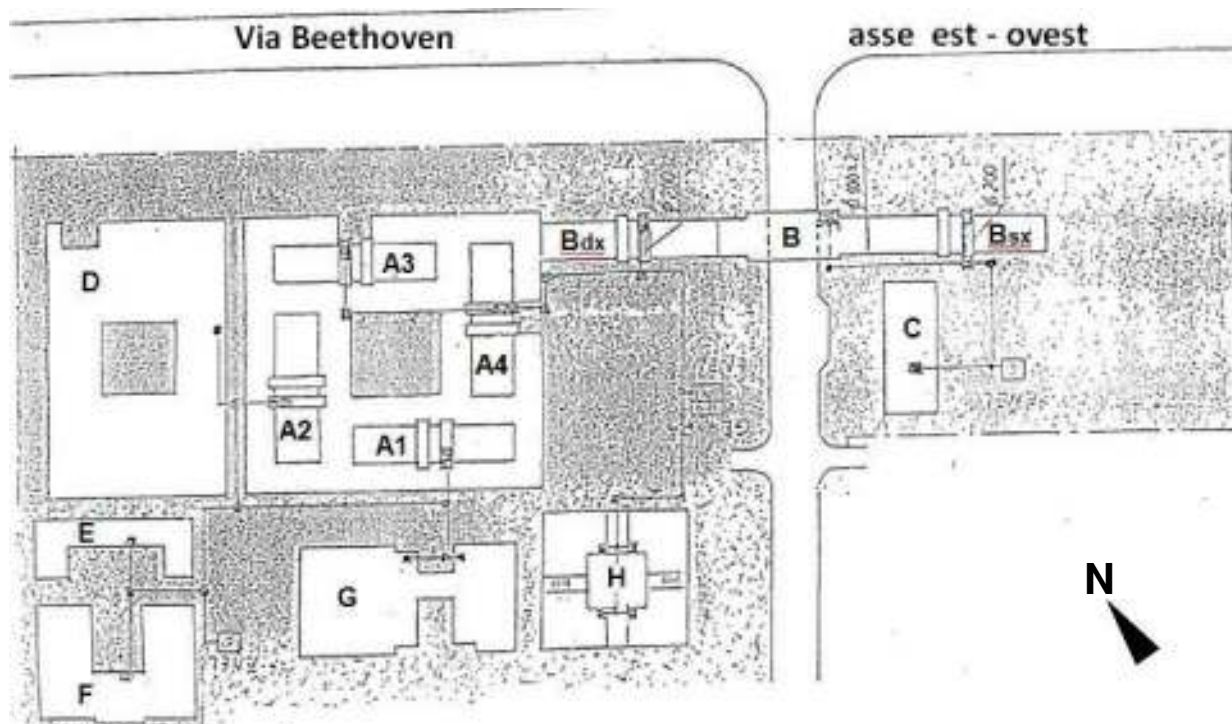
La vocazione quindi prettamente pubblica che ha assunto la gran parte dell'iniziativa, ha portato la proprietà ad un inevitabile adeguamento dei parametri di riferimento per il risparmio energetico nonché una ottimizzazione degli interventi complessivi e delle urbanizzazioni. L'intento è quello di consentire la fattibilità economica dell'ambizioso progetto garantendo, ad ogni modo, il rispetto di tutto l'impianto urbanistico originario.

La variante, oltre a garantire il rispetto dell'impianto urbanistico conferma gli obblighi di cui all'Accordo di Programma sottoscritto in data 19/12/2011 sopra citato.

L'area di intervento

L'area del Direzionale pubblico di via Beethoven si trova nel quadrante sud ovest della città di Ferrara. Completato fra la fine degli anni '80 e l'inizio degli anni '90, il complesso sorto come Centro Polifunzionale Integrato ed oggi conosciuto come "Palazzo degli Specchi" comprendeva spazi per uffici pubblici, un hotel e attrezzature sportive; gli edifici completamente realizzati non sono mai stati utilizzati. L'area interessata dal Piano di Recupero è di proprietà privata, se si eccettua la parte prospiciente la via Beethoven e la viabilità che sono di proprietà pubblica. Facendo riferimento allo schema (fig.1) il Centro Polifunzionale è stato realizzato con le caratteristiche illustrate di seguito.

Figura 1 – schema del Centro Polifunzionale



Gli edifici A1, A2, A3 ed A4, presentano una piastra di base con un piano interrato, uno fuori terra ed un corpo centrale con un piano interrato e 9 piani fuori terra; il piano interrato era destinato parte ad autorimesse e parte a servizi tecnologici; il piano terra ed il primo piano erano destinati a commercio (oltre che ad accesso per le attività poste ai piani superiori), dal secondo al settimo piano erano stati realizzati spazi per uffici; il piano di copertura, praticabile, conteneva anche locali tecnologici. I tamponamenti sono stati realizzati in vetro con struttura in alluminio. Le fondazioni sono in pali trivellati; a palificata eseguita, poiché le prove di carico erano risultate sfavorevoli, si è provveduto a realizzare ulteriori pali che sono stati inseriti fra quelli esistenti, integrandosi ad essi.

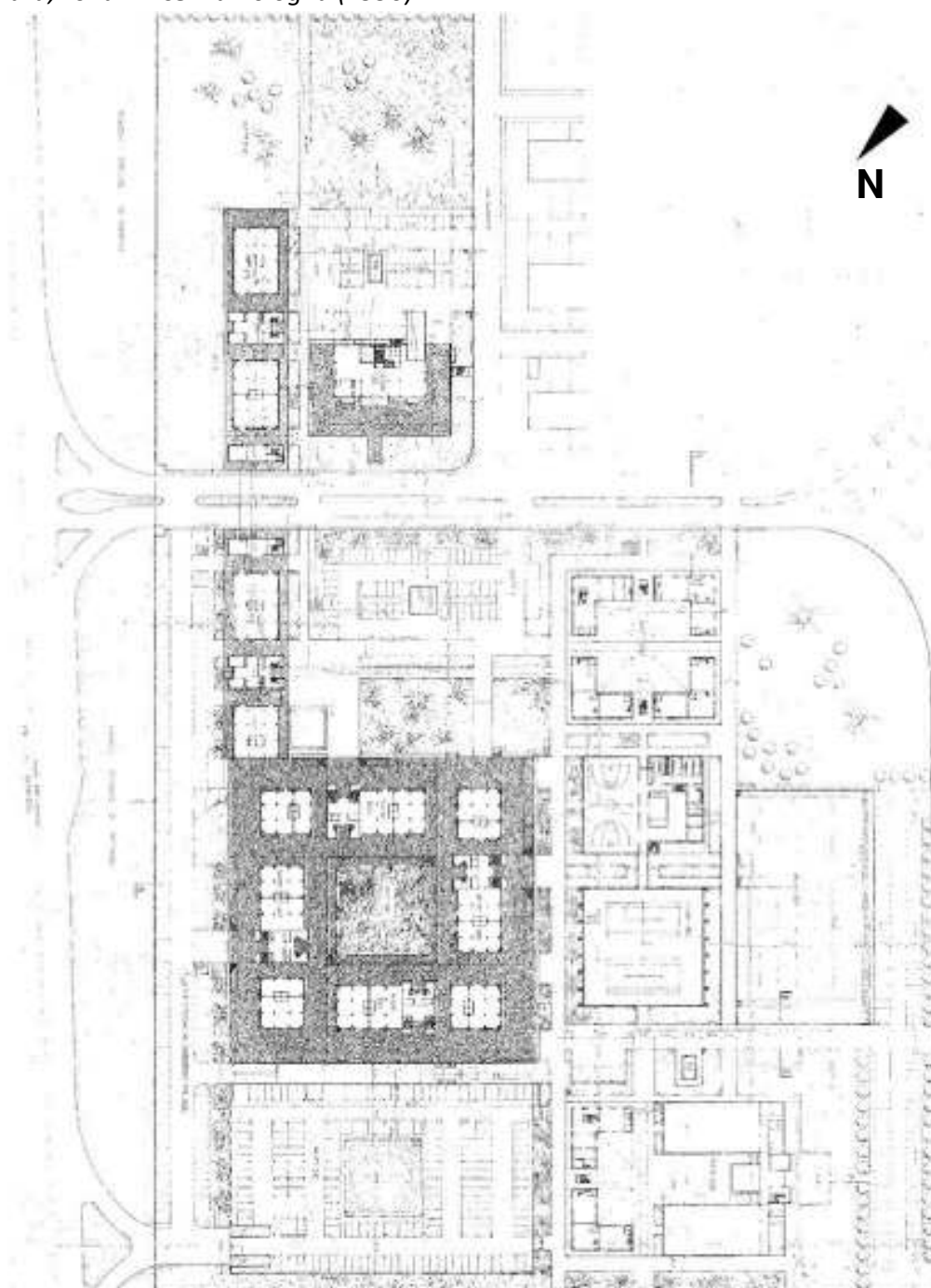
L'edificio B è articolato in 3 corpi edilizi di cui il centrale, sospeso a cavallo della viabilità pubblica, ha 3 piani, mentre gli altri 2 corpi si sviluppano per 5 piano destinati, al piano terra, a commercio e uffici, mentre i restanti piani erano destinati ad uffici.

Nell'edificio C, con piano interrato ad uso autorimessa e locali tecnologici, era prevista una destinazione alberghiera (3 piani, più piano terra, con 21 camere per piano). L'edificio D è costituito da una piastra adibita a parcheggio con un piano seminterrato ed uno fuori terra di altezza pari a m 3.60 (fino alla sommità dei parapetti).

I restanti edifici erano destinati prevalentemente ad attrezzature ricreative e sportive; in specifico l'edificio E è costituito da 2 corpi edilizi di 2 piani collegati da un portico e destinati ad attività di ristoro e ricreative, artigianato di servizio e commercio; l'edificio F è costituito da 2 padiglioni rettangolari a doppio volume collegati da un corpo centrale a due livelli, destinati ad

attività sportive e relativi servizi e uffici; l'edificio G è composto da 2 corpi, collegati da un camminamento, uno destinato a servizi e palestra e l'altro al gioco del tennis. L'edificio H presenta 2 corpi edilizi disposti specularmente, collegati da pensiline e destinati ad attività di ristoro e ricreative, artigianato di servizio e commercio.

Figura 2 – estratto della Tavola di progetto della planimetria area e Planimetria catastale della Variante in corso d'opera del piano particolareggiato - Progetto di centro Polifunzionale integrato in Ferrara, zona F1-C3 via Bologna (1990).



Il contesto urbano e la strategia del Piano Strutturale Comunale

L'area dell'ex Direzionale Pubblico di via Beethoven, conosciuto anche come Palazzo degli Specchi, è collocata nel quadrante meridionale della città di Ferrara. Come si evince dal PSC, la parte sud di Ferrara, caratterizzata dall'asse stradale di Via Bologna, rappresenta uno dei luoghi in cui è avvenuta la crescita recente della città. Per questo motivo, al suo interno, comprende una serie di diversi "tipi di città": dai quartieri "disegnati" dell'edilizia pubblica, ai tessuti ripetuti di edifici isolati; dai grandi edifici contenenti attività commerciali e di servizio di livello sovracomunale, ad alcuni complessi dismessi o in via di dismissione come l'ex Foro Boario e lo scalo ferroviario.

Il disegno perseguito dal PSC per questa parte di città, in cui si colloca l'ex Direzionale pubblico di via Beethoven, prevede, quindi, di recuperare il ruolo degli spazi pubblici e degli spazi aperti entro l'ipotesi di un loro "riammagliamento" utilizzando le reti di percorsi e le aree verdi, ortogonali e parallele a Via Bologna, e costituite principalmente dall'ambito dell'ex Foro Boario, dagli assi ferroviari da dismettere, dall'area della Fiera e delle nuove aree artigianali.

L'area dell'ex Direzionale Pubblico di via Beethoven rappresenta un asse urbano ed una centralità dell'area di espansione del centro.

Il Piano Strutturale, approvato nel 2009, nella tavola dei Sistemi (vedi figura 3), colloca l'**area dell'ex Direzionale Pubblico di via Beethoven** nell'ambito della cosiddetta **Città dell'auto**, costituito da estese superfici prevalentemente caratterizzate da destinazioni d'uso strettamente collegate all'utilizzo dell'automobile e da grandi servizi collettivi. Le aree della "città dell'automobile" sono collocate per la maggior parte lungo le strade di ingresso alla città e su di esse insistono insiemi di edifici di grandi dimensioni ospitanti funzioni prevalentemente commerciali e comunque di interesse urbano.

Figura 3 – estratto della Tavola 4.1 del PSC "Sistema insediativo della produzione"



Il ruolo di queste parti di territorio è quello di rappresentare l'interfaccia della città verso i sistemi stradali e autostradali di collegamento con l'area vasta. In questo senso esse rappresentano una sorta di vetrina, di primo impatto, rispetto a chi arriva a Ferrara dal sistema autostradale. Le aree del subsistema contribuiscono alla definizione e allo sviluppo della polarità commerciale sovra comunale rappresentata dalla città di Ferrara, mediante l'insediamento di medie e grandi strutture commerciali ma prevedendo anche quote di residenza al fine di migliorare l'integrazione di tali aree nel tessuto urbano, secondo un principio di dar vita a tessuti con un mix di funzioni compatibili che caratterizza tutto il nuovo strumento urbanistico.

In specifico L'area dell'ex Direzionale Pubblico di via Beethoven è ricompresa tra gli ambiti per nuovi insediamenti costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione intensiva, sia in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, che in termini di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla previsione di una equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili.

Il PRG 1995 contiene invece ancora la destinazione a zona F, aree destinate ad attrezzature di uso pubblico e per servizi pubblici tecnologici ed amministrativi di livello comunale e sovracomunale; in particolare l'area risulta divisa nelle sottozone F3 Strutture sportive e di spettacolo ed F4 Attività direzionali pubbliche. Successivamente nel Piano di Recupero è stata avanzata proposta di modifica della destinazione d'uso (da F3/F4 a B.4.7 – ambiti di riqualificazione urbana interessati da insediamenti produttivi prevalentemente dismessi, da assoggettare a ristrutturazione urbanistica, in cui è possibile altresì insediare l'uso U.3.4.2 (attività commerciali in sede fissa).

Il Protocollo d'Intesa del 25 giugno 2014

Il Protocollo d'Intesa (*allegato 1*) sottoscritto in data 25 giugno 2014, i cui contenuti sostanziali sono stati esplicitati in premessa, che disciplina le forme di collaborazione tra CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Intercantieri Vittadello S.p.A, Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) Ferrara, Comune di Ferrara e Società Ferrara 2007, per l'attivazione di un'iniziativa di social housing da realizzare sugli immobili dell'area ex direzionale pubblico di Via Beethoven.

Gli obiettivi della variante al Piano di Recupero Urbano (PdR)

Gli obiettivi che la variante al Piano di Recupero, in continuità con quello originario, si prefigge sono i seguenti:

- Completamento del Polo commerciale direzionale e ricettivo posto nelle vicinanze;
- Maggior integrazione fisico funzionale con i tessuti urbani adiacenti aumentandone la dotazione di servizi e spazi pubblici attrezzati.

Lo Studio di prefattibilità redatto dal Comune a supporto della costituzione della Società di Trasformazione Urbana nel 2007, chiarisce come "...l'intervento nell'area del Palazzo degli Specchi costituisce un obiettivo primario per la riqualificazione della prima periferia urbana cresciuta attorno all'asse di via Bologna. L'attuale condizione di degrado influenza, pesantemente le zone circostanti, ed in particolare il quartiere di edilizia residenziale pubblica che lo fronteggia a nord. L'intervento, oltre a sanare una situazione di degrado, costituisce una opportunità per rafforzare l'offerta di servizi della città, in continuità con le altre funzioni già sorte nella zona (centro commerciale, alberghi). Lo sviluppo della nuova viabilità primaria prevista dal Piano Regolatore, e la concreta traduzione degli obiettivi del PSC, che prevedono di realizzare lungo le nuove direttrici la cosiddetta "città dell'auto", sono la condizione per la definizione delle nuove funzioni assegnate a quest'area. La buona accessibilità per la mobilità individuale e collettiva su gomma e l'ampia disponibilità di parcheggi favoriscono infatti la localizzazione di attività e servizi a forte concorso di pubblico nei settori del commercio (complementare all'iper alimentare già esistente), dello sport, del ritrovo, della cultura, dello spettacolo e della ricettività alberghiera."

Le proposte progettuali confermate nella Variante al Piano di Recupero

La struttura principale del complesso verrà conservata adattandola a concetti contemporanei e

demolendo completamente solo i fabbricati destinati ad attrezzature sportive. I fabbricati da conservare, con opportuni e mirati interventi, possono essere adeguati alle recenti nuove disposizioni antisismiche; la loro disposizione, inoltre, è da ritenersi soddisfacente anche per la conversione funzionale che attuerà il presente piano, consentendo di ridefinire lo spazio pubblico e gli spazi privati, conservando ed anzi rafforzando la propria identità. Sul piano tipologico, poi, si potrà operare con piccole modificazioni e interventi che innalzeranno la qualità tanto degli spazi abitabili che di quelli collettivi. Per migliorare l'illuminazione naturale, specialmente per i livelli inferiori e per le corti semiprivatizzate, l'esistente piazza sopraelevata viene "tagliata" e rimodellata in relazione ai parametri di orientamento e soleggiamento determinati per il piano di sviluppo, prevedendo la realizzazione di terrazzamenti con vista sul parco di quartiere. Per le stesse ragioni di illuminazione naturale si propone di ridurre l'altezza degli edifici a sud est e sud ovest.

I paramenti esterni del complesso saranno invece variati in modo significativo conferendo ai fabbricati un carattere meno monumentale. Spostando i tamponamenti esterni di circa 1,80 mt all'interno, ogni unità edilizia potrà disporre, in ragione delle sue dimensioni, di una terrazza con vista sulla corte interna e sull'area circostante. All'interno del complesso potrà essere prevista una grande varietà di tipologie residenziali.

Le proposte progettuali di Variante al Piano di Recupero

La variante nel dettaglio riguarda le sottoelencate principali modifiche:

- Trattandosi di un intervento di recupero e riqualificazione dell'esistente, per gli edifici da conferire nel Fondo per l'intervento ERS, è possibile il raggiungimento della Classe energetica B piuttosto della Classe energetica A in considerazione del fatto che si tratta comunque sempre di una classe energetica di elevata qualità prestazionale. Detta certificazione, ai sensi di legge, potrà non essere "LEED".
- La collocazione, negli edifici a corte, delle attività commerciali è 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 esclusivamente residenze private).
- La sagoma di massimo ingombro dell'edificio Bdx è leggermente modificata sul lato prospiciente la via Alessandro Tassoni; modifica di lieve entità determinata da esigenze di tipo strutturale;
- possibilità di non realizzare la centrale di Trigenerazione ma di allacciare l'intero comparto alla "futura" rete del teleriscaldamento, il cui estendimento, da via dello zucchero, sino in prossimità dell'area "Palaspecchi" (per uno sviluppo di circa 1.500 m.), è stata oggetto di valutazione da parte di HERA.

La realizzazione dello spazio urbano

L'obiettivo è quello di realizzare un nuovo quartiere vivace ed in grado di favorire le relazioni sociali all'interno dell'area del Palazzo degli specchi. Di grande importanza è la creazione di un nuovo "cuore", un nuovo centro per il quartiere, posto tra il Palazzo degli Specchi e la via A. Tassoni. Ristoranti, caffè e negozi a servizio dei futuri residenti ed utilizzatori saranno posti ai bordi di questo spazio, invitando la gente all'incontro e alla sosta mentre i bambini potranno giocare nel parco.

Aspetti strutturali

Come si evince dalle relazioni di calcolo che è stato possibile esaminare, la struttura a telai in cemento armato ed i nuclei scala-ascensore a pareti in cemento armato dei vari corpi di fabbrica principali, che costituiscono il complesso, non rispettano le norme antisismiche attualmente in vigore. Dalle analisi preliminari condotte con prove strumentali e prelievo di campionature in sito e in laboratorio, si evidenziano condizioni di criticità di resistenza in alcuni nodi travi-colonna.

Le ossature portanti di ciascun fabbricato presentano buone caratteristiche di simmetria in entrambe le direzioni principali della pianta; i nuclei comprendenti scale, ascensori, bagni sono dislocati in posizione baricentrica e sono caratterizzati da notevole inerzia e conseguente rigidità nei confronti delle azioni orizzontali, essi si configurano infatti come “macroelementi” a sezione tubolare.

Se si considera, inoltre, che le palificazioni di fondazione, cui si è accennato più sopra, richiederebbero consistenti opere di scavo per la loro rimozione e/o demolizione al fine di poter mettere in opera nuove fondazioni, ne consegue che appare più conveniente, anche dal punto di vista economico, ipotizzare il recupero tramite consolidamento strutturale delle strutture esistenti piuttosto che procedere alla loro demolizione completa con conseguente costruzione di strutture completamente nuove. Il recupero può avvenire anche tramite demolizioni parziali di porzioni di solaio o di setti verticali e la realizzazione di parti di struttura nuove (ad esempio corpi scala, aggetti, ballatoi).

Naturalmente le ipotesi strutturali definitive, accompagnate da stime attendibili dei costi e dalle modalità operative, non potranno che derivare da una fase progettuale successiva e specifica.

Si potranno rendere necessarie possibili soluzioni ibride che combinino rinforzi e inserimento di nuovi elementi irrigidenti in funzione delle scelte architettoniche specifiche.

Reti impiantistiche

Nell'ambito del progetto di recupero e rifunzionalizzazione dell'area in oggetto saranno posate reti tecnologiche sia di pertinenza pubblica che privata.

Le reti pubbliche comprendono sostanzialmente quelle di pubblica utilità, posate in area pubblica. Per quelle eventualmente collocate in area privata sarà stipulata apposita servitù a favore della Società HERA. Sono comprese le reti di:

- Gas metano di rete urbana
- Teleriscaldamento - tratto di prossima realizzazione sul fronte di via Beethoven
- Acqua potabile di acquedotto
- Reti fognarie a servizio di aree pubbliche quali viabilità e parcheggio e collettori principali collocati in area pubblica. Solo le suddette saranno considerate ai fini della valutazione degli oneri di urbanizzazione.

Tutte le restanti reti interne al lotto, ed a servizio degli edifici di proprietà saranno di natura privata quali:

- Reti di teleriscaldamento – tratto terminale allacciamento teleriscaldamento da concordare preventivamente con Hera;
- Reti di innaffiamento del verde di proprietà privata
- Reti di scarico in area privata e fino ai collettori principali.

Gas metano di rete urbana

Sarà utilizzato per:

- Alimentazione delle centrali termiche di produzione calore (nel caso non allacciato al teleriscaldamento);
- Uso cottura negli edifici residenziali ed attività di ristorazione che ne faranno richiesta

Gli allacciamenti saranno autonomi per ogni utenza.

Il lotto è attualmente servito da una rete in acciaio disposta ad anello, convogliante gas a media pressione (5a specie), idonea per alimentare anche le nuove utenze.

Gli allacciamenti dovranno essere realizzati con interposizione di idonei riduttori di pressione a monte dei contatori.

Le modalità esecutive saranno concordate con l'Ente gestore del servizio.

Acqua potabile di acquedotto

Sarà utilizzata prevalentemente per uso igienico sanitario.

Gli allacciamenti saranno autonomi per ogni condominio ed alimenteranno gli impianti centralizzati afferenti ai sistemi di produzione acqua calda sanitaria e, parallelamente anche distribuzione dell'acqua fredda.

Le alimentazioni saranno derivate dalla rete esistente all'interno dell'area di intervento che è congruamente dimensionata. Le modalità esecutive saranno concordate con l'Ente gestore del servizio.

Negli oneri di urbanizzazione sono compresi gli allacciamenti e le reti in area pubblica fino a ridosso delle aree private.

Dalla rete pubblica saranno derivate le alimentazioni per l'innaffiamento del verde pubblico, in caso di estrema necessità, attestate entro appositi pozzetti.

Reti di scarico

Saranno previste reti di scarico separate per:

- Raccolta delle acque piovane dei tetti
- Raccolta delle acque piovane di strade e piazzali
- Raccolta delle acque usate per usi sanitari dai bagni e dalle cucine.

Tutte saranno sempre allacciate alla fognatura pubblica previo inserimento di idonei manufatti di sedimentazione e disoleazione individuali o collettivi condominiali.

Tutte le reti interne esistenti dovranno essere rifatte integralmente nel caso non sia possibile utilizzare le reti esistenti.

Il collettore esistente è di tipo misto, e allo stato attuale, raccoglie già gli scarichi degli edifici presenti nell'area di intervento. Le condotte esistenti sono collocate sulla via A. Tassoni e scaricano in direzione Sud.

Poiché il progetto non prevede aumento di area impermeabile è ragionevole supporre la congruità delle fognature pubbliche esistenti anche per i nuovi recapiti che di fatto, sostituiscono quelli già in esercizio.

Acque di prima pioggia

La normativa regionale di riferimento che disciplina la gestione delle acque di prima pioggia, ai fini della tutela ambientale, è costituita dai:

Dgr n. 286 del 14 febbraio 2005

Dgr n. 1860 del 18 dicembre 2006

La separazione ed il trattamento delle acque di prima pioggia viene prescritta esclusivamente per le aree a destinazione produttiva e commerciale che possono essere fonte di potenziale inquinamento.

Nelle aree di nuova urbanizzazione a destinazione esclusivamente residenziale, questa non viene richiesta in quanto "di norma, non si configura una significativa contaminazione delle acque meteoriche tale da richiedere la separazione delle acque di prima pioggia ed il loro invio all'impianto di trattamento".

Per tale ragione, nel caso specifico oggetto della presente trattazione, a destinazione residenziale ed assimilabile (uffici, negozi e simili) non sono previste vasche di separazione e trattamento acque di prima pioggia.

Spostamento di reti esistenti

In prossimità della Via Beethoven si evidenzia una interferenza tra le condotte pubbliche di acqua e gas con l'eventuale realizzazione di un parcheggio interrato.

Nel caso, dette reti dovranno essere ricollocate al di fuori dell'area di intervento, con opportuni percorsi di by-pass, prima di sezionare e rimuovere le tubazioni interferenti. Le modalità esecutive ed i materiali utilizzati saranno concordati con la Società HERA che gestisce entrambi i servizi.

Al momento non vi è nessuna ipotesi di realizzare un parcheggio interrato, in quanto resta soddisfatto il vincolo urbanistico con strutture a raso.

Rete di teleriscaldamento HERA

Il complesso sarà servito dalla rete di teleriscaldamento pubblica gestita dall'Azienda HERA. Il teleriscaldamento potrà fornire l'energia termica per l'intero comparto urbanistico. Tale scelta progettuale si pone l'obiettivo sia del risparmio energetico che di soddisfare i requisiti cogenti di produzione di energia termica da FER (Fonti di Energia Rinnovabili) in alternativa alle altre fonti ai sensi del RUE vigente.

Gli edifici abitativi collocati a sud potranno o allacciarsi alla stessa centrale o dotarsi di impianti centralizzati autonomi per ogni edificio.

Nel caso in cui il teleriscaldamento HERA non venga realizzato, il progetto dovrà soddisfare quanto previsto dal DGR n. 1366 del 26/09/2011.

Illuminazione pubblica

In tutta l'area d'intervento verrà realizzato un impianto di illuminazione pubblica a servizio dei percorsi carrabili, ciclopeditoni e pedonali.

Nella fase successiva di progettazione tutta la documentazione sarà redatta in base al disciplinare tecnico ver.1.1 del 19 marzo 2008 redatto da Hera Luce.

Tutte le strade e le aree a servizio e quelle a servizio privato avranno quadri di alimentazione, linee elettriche e cavidotti separati ed indipendenti

Gli apparecchi previsti sono equipaggiati con lampade a vapori di sodio ad alta pressione, con ottiche che soddisfino la normativa regionale sull'inquinamento luminoso. Tuttavia si prenderà in considerazione in fase di progettazione esecutiva l'eventuale utilizzo di apparecchi con tecnologia a led.

I pali di sostegno saranno in acciaio zincato verniciato e con un design d'arredo, avranno varie tipologie tutte coordinate ed adeguate alle zone da illuminare.

I plinti saranno della tipologia prefabbricata con coperchio carrabile in ghisa con identificata la scritta illuminazione pubblica. Tutti i plinti saranno interconnessi per mezzo di polifora interrata ad 1 metro costituita da n°2 tubazioni flessibili diam.110mm.

I punti di allacciamento saranno definiti con l'ente competente di gestione e di manutenzione dell'illuminazione pubblica.

Rete energia elettrica

Nella zona d'intervento, da quanto si evince dalle mappature sono presenti 3 cabine di smistamento dell'ente fornitore di energia elettrica, ma la riqualificazione generale, i cambi di destinazione d'uso dei fabbricati e le innovazioni tecnologiche avvenute nel corso degli anni, hanno portato a scelte tecniche di ridistribuzione del tutto diverse dall'esistente.

Delle 3 cabine esistenti 2 verranno smantellate e sostituite da 2 nuove cabine delle quali una, sarà solo di smistamento di forniture in bassa tensione, e l'altra sarà anche di trasformazione MT/bt sul lato utente.

Verranno realizzati cavidotti interrati con tubazioni adeguatamente dimensionate e secondo tutti gli standard dell'ente fornitore di energia.

Tutte le opere saranno approfondite in fase di progettazione esecutiva, con l'ente preposto.

Rete telefonica

E' già esistente una rete di distribuzione telefonica in tutto il lotto di intervento.

Per la maggior parte verranno mantenuti i cavidotti esistenti in quanto non interferenti con il nuovo assetto urbanistico e saranno sfruttati per quanto possibile tutte le adduzioni esistenti ai fabbricati.

Le nuove linee telefoniche saranno posate in nuovi cavidotti interrati con tubazioni adeguatamente dimensionate e secondo tutti gli standard dell'ente telefonico.

Tutte le opere saranno approfondite in fase di progettazione esecutiva, con l'ente preposto.

Demolizione impianti esistenti

Gli impianti esistenti nelle aree di intervento, non più funzionali, saranno dismessi ed abbandonati.

Saranno demoliti e rimossi quelli:

- Interferenti con le opere di progetto
- A servizio di edifici oggetto di demolizione o ristrutturazione.

Previsioni di spesa delle sistemazioni generali

Comparto Ex PALASPECCHI				
IDONEIZZAZIONE DELLE AREE - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario €	TOTALE
Parcheggi pubblici a raso (permeabili)	mq.	9.675	110	1.064.250
Viabilità esistente da risistemare (strade, marciapiedi, pista fronte via Wagner)	mq.	6.000	100	600.000
Sottoservizi (reti tecnologiche)	a corpo	1		600.000
Illuminazione Pubblica	a corpo	1		400.000
Aree a Verde (parco)	mq.	13.420	30	402.600
Aree a Verde (verde estensivo)	mq.	9.745	20	194.900
Aree a Verde (giardino di quartiere)	mq.	4.235	40	169.400
Spazi pubblici pavimentati (piazze)	mq.	2.950	80	236.000
TOTALE				3.667.150
OPERE DI URBANIZZAZIONE STRALCIO I° SEDE VV.UU.				299.634
OPERE DI URBANIZZAZIONE STRALCIO II° - HOUSING SOCIALE				1.000.000
OPERE DI URBANIZZAZIONE STRALCIO III°-IV°-V°-VI°				2.367.516

***Allegato 1 / Protocollo d'Intesa del 25/06/2014 e Proroga del
Protocollo d'intesa***

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

Ferrara 2007 s.r.l. (di seguito, "**Ferrara 2007**" o "**Società Ferrara 2007**" o "**Soggetto Attuatore**"), società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di **Parsitalia Real Estate s.r.l.**, con sede in Bologna, Via Garibaldi n. 7, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna e codice fiscale 02795181201, in persona dell'Arch. Palisi Katia munita dei necessari poteri giusta procura speciale rep. n. 117313 del 23.06.2014 autenticata dal Notaio Mazza Pietro di Roma.

E

CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (di seguito "**CDPI SGR**"), società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della **Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.**, con sede in Roma, via Goito n. 4, Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma al n. 10372531003, iscrizione all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio al n. 291, in persona del Dott. Sergio Urbani, munito dei necessari poteri giusta procura speciale autenticata dal notaio dott. Paolo Castellini di Bologna in data 6 marzo 2014, repertorio n° 79861, Rog. 20801, la quale interviene nel presente atto quale società di gestione del Fondo Investimenti per l'Abitare (di seguito, "**FIA**")

E

Intercantieri Vittadello S.p.A. (di seguito, "**Vittadello**"), società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di **Finanziaria Vittadello s.r.l.**, con sede in Limena (PD), via L. Pierobon n. 46, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Padova e codice fiscale 0222300287, in persona dell'ing. Fabio Dolfato munito dei necessari poteri giusta procura speciale autenticata dal notaio dott. Fabrizio Pietrantoni di Padova in data 23 giugno 2014, repertorio n° 102.766.

E

Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara (di seguito, "**ACER Ferrara**" o "**ACER**"), Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001, con sede in Ferrara, Corso Vittorio Veneto, 7, C.F.- P.IVA 00051510386, in persona del Direttore Dott. Diego Carrara munito dei necessari poteri giusta procura speciale autenticata dal Notaio Gianluigi Maioli in data 24.06.2014;

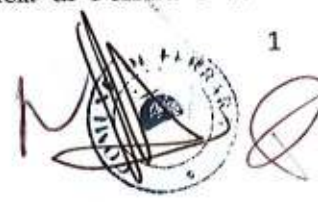
E

Comune di Ferrara (di seguito, anche il "**Comune**"), in persona del Sindaco *pro-tempore* Avv. Tiziano Tagliani, domiciliato per la carica presso la Sede Comunale in Piazza Municipale n. 2, Ferrara in virtù della delibera di G.C. n. 409 PG 54190/2014 del 24 giugno 2014

di seguito, congiuntamente definiti anche le "**Parti**" e, ciascuna, la "**Parte**".

PREMESSO CHE

- (i) con decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18 gennaio 2012, è stato approvato l'Accordo di Programma in variazione del PRG relativo ai "Piani di recupero ex AMGA, ex MOF - Darsena, ex Direzionale Pubblico di via Beethoven" sottoscritto in data 19 dicembre 2011 dai rappresentanti del Comune di Ferrara, della Provincia di Ferrara e della

S.T.U. Ferrara Immobiliare S.p.A. (di seguito **S.T.U.**), e ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22 dicembre 2011;

- (ii) in relazione al 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 dicembre 2011 con il Comune di Ferrara, e la S.T.U. e stipulato con atto Notaio Magnani in data 29 novembre 2012 un Accordo ex art. 11 della L. n. 241/1990 PG. 105262/2011, disciplinante gli obblighi in ordine alla realizzazione del Piano di Recupero del comparto in parola (di seguito anche il "**Piano di Recupero**" o "**PdR**"), oggetto di approvazione mediante Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 20/2000 (di seguito anche "**AdP**");
- (iii) nel predetto Accordo ex art. 11 della L. n. 241/1990 si è previsto, tra l'altro:
- (a) che il corrispettivo posto a carico della Società Ferrara 2007, quantificato 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, è pari a Euro 5.210.100,00 al netto degli oneri fiscali;
 - (b) che la Società Ferrara 2007, o suo avente causa, si è impegnata a corrispondere detto importo, attraverso la realizzazione e cessione gratuita della sede della "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana", previa ristrutturazione della palazzina esistente, la cessione gratuita dell'area di parcheggio funzionale a detta sede di circa 2.400 mq., oltre alla realizzazione gratuita di opere extracomparto consistenti nel parcheggio pubblico posto su area pubblica in fregio alla Via Beethoven;
 - (c) che alla Società Ferrara 2007 o suo avente causa, sino a concorrenza del valore della delegazione comunale ristrutturata stimato in € 6.820.080,00 (stima effettuata da parte dell'Agenzia del Territorio con perizia in data 5 luglio 2011 Prot. n. 5454), spetta uno scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria pari a 1.609.980,00 € (6.820.080,00 € - 5.210.100,00 €). La stessa perizia ha determinato in 1.220.000 € il valore di mercato dell'immobile, pertanto il costo di ristrutturazione, ossia costo tecnico di costruzione e altri costi per la progettazione e per oneri finanziari dello stesso, dovrà corrispondere a 3.990.900,00 €, al fine di onorare il corrispettivo inerente l'incremento del valore venale determinato dal cambio d'uso previsto dal PdR di complessivi 5.210.100,00 €;
 - (d) che la Società Ferrara 2007 si è impegnata a presentare il progetto esecutivo della delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana entro tre mesi dall'approvazione del progetto definitivo da parte dell'Amministrazione Comunale; tale periodo potrà subire variazioni in caso di appalto integrato fermo restando che la realizzazione di detto edificio dovrà essere terminata entro 30 mesi dall'approvazione del progetto esecutivo. Detta tempistica è vincolante, e qualsiasi eventuale modifica dovrà essere preventivamente autorizzata da parte del Comune.
 - (e) che a garanzia del rispetto degli impegni assunti e del risarcimento dei danni conseguenti dal relativo inadempimento, Ferrara 2007 si è impegnata a presentare idonea fideiussione con escussione a prima richiesta rilasciata da istituto di credito o primaria assicurazione per un importo di € 6.820.080,00;
- (iv) il Piano di Recupero ha per oggetto la riqualificazione del complesso detto "Palazzo degli specchi" attraverso il recupero e la ristrutturazione degli edifici, mai utilizzati e ad oggi degradati, già destinati a funzioni direzionali e ricettive e la loro sostituzione con funzioni abitative, una parte delle quali da destinarsi a edilizia residenziale sociale oltre che funzioni commerciali e direzionali sia pubbliche che private, nell'ambito degli usi ammessi dal Piano di Recupero;

- (v) l'intervento, da realizzarsi in attuazione del Piano di Recupero, è conforme agli strumenti urbanistici vigenti;
- (vi) la Giunta Comunale nella seduta del 27 dicembre 2012 delibera n. 230/2012 P.G. 95584/2012 ha approvato il progetto di attuazione del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto "ex direzionale pubblico via Beethoven" nell'ambito dell'Accordo di Programma di cui al precedente alinea (ii);
- (vii) che in esecuzione della citata delibera della Giunta Comunale del 27/12/2012 il Comune di Ferrara e la Società Ferrara 2007 hanno stipulato, in data 9 gennaio 2013, la Convenzione, con atto notaio Zecchi Andrea rep. n. 24858/12296 (registrata e trascritta ai sensi di legge);
- (viii) ai sensi dell'art. 1 della Convenzione la Società Ferrara 2007 si è obbligata, anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, verso il Comune di Ferrara ad attuare il Piano di recupero di iniziativa pubblica "ex direzionale pubblico via Beethoven" con riguardo agli immobili situati in Ferrara all'interno di via Beethoven, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 192 con i mappali specificati nell'art. 1 della Convenzione stessa, parte dei quali oggetto del presente Protocollo;
- (ix) l'art. 6 della Convenzione determina, tra l'altro, come onere a carico di Ferrara 2007 la sostituzione della fideiussione, a prima richiesta, rilasciata da Società Elite Insurance Company Ltd per un importo pari a € 6.820.080 (a garanzia del rispetto degli impegni assunti con Accordo ex art. 11 L. n. 241/1990 tra il Comune di Ferrara, la società Ferrara 2007 e la STU siglato in data 19 dicembre 2011) con altra, avente le stesse caratteristiche, rilasciata da Istituto bancario o primaria Assicurazione (in quanto il fideiussore succitato non soddisfaceva interamente i requisiti fissati dall'Amministrazione Comunale in ordine alle garanzie da prestarsi nei confronti dell'Amministrazione stessa);
- (x) per effetto dell'art. 8 della Convenzione il Soggetto Attuatore si è obbligato, anche nei confronti di terzi aventi causa a qualsiasi titolo, in forza del surrichiamato Accordo di Programma, a realizzare, tra l'altro, un progetto di edilizia residenziale sociale comprensivo dell'edificio UMI 1c (di seguito "**Intervento ERS**");
- (xi) nella Convenzione di cui al punto (vii), il Soggetto Attuatore ha, altresì, assunto l'impegno, anche rispetto a terzi 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 delle specifiche norme che regolano l'edilizia convenzionata. La destinazione a edilizia residenziale sociale non è modificabile e alla scadenza della Convenzione, in caso di mancata realizzazione di alloggi aventi caratteristiche ERS, il Comune potrà esercitare poteri sostitutivi;
- (xii) in data 20 maggio 2014 con deliberazione GC n. 344 PG 42519 è stato approvato il progetto definitivo complessivo dell'edificio "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana". Con lo stesso atto sono state individuate le opere da realizzarsi a cura e spese della Società Ferrara 2007 per rendere l'edificio fruibile sebbene la ristrutturazione riguardi solo una parte, seppur consistente dell'edificio, oltre che approvato il relativo quadro economico, integrato in data 15 maggio 2014 per un importo pari a 4.222.637,43 €.; inoltre si è stabilito 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 presente 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



3

- tempistiche ed eventuali maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale dovrà sostenere per la mancata disponibilità della palazzina nei tempi stabiliti in Convenzione;
- 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, dell'edificio;
 - l'esecuzione delle opere da realizzarsi a cura e spese della Società Ferrara 2007 dovrà essere affidata mediante la procedura di cui agli artt. 57, comma 6, e 122, comma 8, del D. Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. (*Codice dei Contratti Pubblici*);
 - a seguito dell'aggiudicazione, Ferrara 2007 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 a favore della stessa Ferrara 2007;
 - qualora, invece, l'offerta presentasse dei costi inferiori all'Importo stabilito in Convenzione (3.990.900,00 Euro) la Soc. Ferrara 2007 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;
 - il collaudo dell'opera e la nomina del collaudatore dovranno essere rispettate le condizioni e le modalità previste all'art. 12 della Convenzione urbanistica attuativa del Piano di Recupero di iniziativa pubblica sottoscritta in data 9 gennaio 2013;
 - non verranno approvati ulteriori stralci attuativi del PdR di iniziativa pubblica sino alla sostituzione, da parte della Soc. Ferrara 2007, della fideiussione emessa dalla Soc. Elite Insurance Company Ltd di importo pari a € 6.820.080, come da accordi convenzionali;
- (xiii) Ferrara 2007, per il tramite Parsitalia Real Estate s.r.l., che svolge attività di *project & construction* per la stessa, al fine di dare attuazione al PdR, in una fase di particolare congiuntura economica, ha promosso una nuova operazione di investimento con l'intento di ampliare la quota di ERS prevista nello stesso PdR e di reperire risorse attraverso l'eventuale investimento del FIA;
- (xiv) Ferrara 2007, con nota del 20 giugno 2014 assunta al PG 53372 del Comune in data 23 giugno 2014, ha motivato e manifestato la volontà di estendere l'intervento ERS oltre che all'UMI 1c anche all'UMI 1b conferendo in un fondo immobiliare di tipo chiuso (di seguito anche il "**Fondo ERS**" o "**Fondo**") le relative superfici fondiarie oltre che quelle inerenti le "dotazioni territoriali", individuando **n. 2** stralci funzionali, compresi tra le altre la "Delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della Polizia e Vigilanza Urbana" ed il retrostante parcheggio di circa 2.400 mq.;
- (xv) Ferrara 2007, dopo aver assunto i primi contatti con CDPI SGR, al fine di proporre l'investimento di cui sopra e *infra* meglio dettagliato, ha quindi contattato Intercantieri Vittadello, società già in precedenza individuata da Parsitalia Real Estate s.r.l. quale impresa idonea alla realizzazione dell'intervento nonché ACER Ferrara, soggetto in possesso delle specifiche competenze gestionali e delle necessarie conoscenze della domanda del territorio ferrarese di alloggi ERP e ERS;
- (xvi) Ferrara 2007 ha ritenuto, altresì, opportuno richiedere la presenza del Comune di Ferrara, eventualmente attraverso una società dallo stesso controllata, al fine di assicurare la cointeressenza dell'Ente Locale nell'operazione a tutela degli interessi pubblicistici sottesi;
- (xvii) il Comune di Ferrara si è dichiarato interessato ad una valutazione favorevole dell'ipotesi prospettata da Ferrara 2007 in merito al conferimento al Fondo, alla condizione che ogni obbligazione già assunta da Ferrara 2007 e prevista dall'AdP e dalla Convenzione sopra richiamati fosse mantenuta;



- (xviii) ACER Ferrara ha parimenti dichiarato di condividere la proposta inerente la partecipazione al Fondo, ponendo a servizio dell'operazione lo studio commissionato appositamente a Nomisma;
- (xix) in data 24 giugno 2014 la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 409 PG 54190/2014, ha approvato lo schema del presente Protocollo d'Intesa precisando che prima della sottoscrizione dei conseguenti atti esecutivi, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, dovrà essere integrata/modificata la Convenzione attuativa del Piano di Recupero con l'individuazione dello/degli 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 da 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 di cui al precedente punto (i);
- (xx) è pertanto interesse delle Parti ottimizzare il processo di attuazione dell'Intervento ERS attraverso la partecipazione a un fondo immobiliare di tipo chiuso, riservato a investitori qualificati, avente la finalità di incrementare l'offerta abitativa di alloggi sociali sul territorio (di seguito anche il "**Fondo ERS**" o "**Fondo**"), così come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture, di concerto con il Ministro della solidarietà sociale, il Ministro delle politiche per la famiglia e il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive, 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008 (il "**Decreto**" o il "**D.M. 22 aprile 2008**"), da istituirsi e gestirsi (ovvero istituito e gestito) nell'ambito del Sistema integrato dei fondi immobiliari (il "**SIF**") di cui all'art. 11 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 (il "**D.L. 112/2008**"), e all'art. 11 dell'Allegato al D.P.C.M. 16 luglio 2009, e successive modifiche e integrazioni;
- (xxi) in particolare, il Comune di Ferrara ha interesse all'assolvimento degli impegni assunti con la Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero di cui al precedente punto (ii) anche attraverso la sua modifica ed integrazione di cui al precedente punto (xix);
- (xxii) l'ACER Ferrara, quale ente pubblico economico strumentale dei Comuni e della Provincia, ha, tra i compiti istituzionali, quello di promuovere e gestire interventi di edilizia residenziale sociale, anche tramite la prestazioni di servizi abitativi a favore di soggetti privati appartenenti a categorie economicamente svantaggiate, e può partecipare a Fondi ERS; nella Conferenza degli Enti in data 22 maggio 2014 l'ACER Ferrara ha deliberato di aderire al Protocollo di Intesa finalizzato alla partecipazione a un fondo immobiliare destinato all'edilizia residenziale sociale;
- (xxiii) precipuo interesse della Società Ferrara 2007 è contribuire, anche nell'attuale qualità di soggetto attuatore, all'attuazione del Piano di Recupero in rassegna con specifico riguardo, ai fini del presente protocollo, all'esecuzione dell'Intervento ERS e alla partecipazione al Fondo ERS mediante apporto di immobili e versamenti in denaro fermi restando gli obblighi già assunti nei confronti del Comune di Ferrara con la Convenzione;
- (xxiv) Vittadello si dichiara disponibile ad assumere, da parte del fondo committente, l'appalto relativo all'esecuzione dei lavori afferenti l'Intervento ERS, come specificato *infra*, e, comunque, di contribuire mediante sottoscrizione di quote in denaro alla realizzazione delle finalità istituzionali di detto fondo;
- (xxv) CDPI SGR, società controllata da Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., ha istituito il FIA, fondo immobiliare riservato a investitori qualificati i cui sottoscrittori sono, oltre a Cassa Depositi e Prestiti, alcuni investitori istituzionali e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- (xxvi) il FIA è l'unico fondo immobiliare a livello nazionale operante nell'ambito del Sistema Integrato dei Fondi previsto all'art 11 del D.P.C.M. 16 luglio 2009 (c.d. Piano Nazionale di Edilizia Abitativa), cui sono state assegnate le risorse pubbliche indicate dal medesimo articolo 11 attraverso una procedura ad evidenza pubblica svolta dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;

  5

- (xxvii) il Sistema Integrato dei Fondi di cui al precedente alinea prevede, ai sensi del comma 2 del richiamato articolo 11, che il FIA operi attraverso lo sviluppo di una rete di fondi o altri strumenti finanziari a carattere locale, destinati a realizzare l'incremento di alloggi sociali;
- (xxviii) in attuazione di tale previsione, il FIA opera ordinariamente attraverso la partecipazione, entro il limite massimo dell'80%, a fondi locali dedicati all'attuazione di iniziative di *housing sociale* e gestiti da società di gestione del risparmio individuate da CDPI SGR sulla base di un'apposita istruttoria che tiene conto sia delle caratteristiche oggettive delle iniziative che delle caratteristiche soggettive delle SGR;
- (xxix) per quanto precede, CDPI SGR, nell'ambito della funzione attribuita al FIA dal quadro normativo vigente, ritiene opportuno svolgere un ruolo di stimolo e di sollecitazione ai fini dell'attuazione delle iniziative di *housing sociale*, per un più rapido ed efficace impiego delle risorse di cui il FIA è dotato, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di incremento degli alloggi sociali indicati dal legislatore;
- (xxx) le Parti intendono sottoscrivere il presente Protocollo d'Intesa volto a definire i reciproci diritti e obblighi relativi alle modalità di collaborazione tra le stesse e, in specie, ai fini della più efficace attivazione o contribuzione, in via indiretta mediante partecipazione al Fondo ERS, di iniziative di *social housing* da realizzare in relazione al suaccennato Intervento ERS;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le Parti come sopra individuate si conviene e stipula quanto segue.

Articolo 1 Premesse

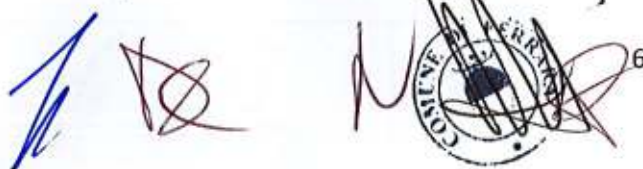
Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto e contribuiscono alla sua interpretazione.

Art. 2 Oggetto

Il presente Protocollo disciplina le forme di collaborazione tra CDPI SGR, Società Ferrara 2007, Vittadello, ACER Ferrara e Comune di Ferrara al fine di favorire la più efficace attuazione dell'Intervento ERS, nei limiti e per le finalità indicati in premessa, da realizzare sugli immobili individuati, anche catastalmente, nell'**Allegato A**, precisando che l'individuazione delle aree inerenti le dotazioni territoriali potrà subire modifiche seppur di lieve entità, prima del loro conferimento al Fondo, rispetto a quanto riportato nello stesso Allegato A fermo restando il rispetto della dotazione complessiva richiesta per l'intervento col PdR (di seguito, anche gli "**Immobili**"), alle condizioni e con le modalità appresso concordate.

Articolo 3 Descrizione dell'intervento

A compendio e integrazione di quanto rassegnato in premessa, le Parti si danno reciprocamente atto che l'ipotesi progettuale di riqualificazione del complesso esistente interviene su una parte delle superfici complessive con la realizzazione di un *mix* quasi esclusivamente sociale che consentirà la realizzazione di circa 268 unità, per complessivi 29.360 mq di superficie vendibile (SV), di cui 262 alloggi sociali che saranno destinati alla vendita convenzionata (20%), alla locazione a lungo termine (40%), alla locazione con facoltà di riacquisto per il conduttore (20%) e a residenza universitaria (10%), oltre a realizzare circa 3.000 mq di commerciale a servizio (10%). Dette componenti potranno subire



variazioni in funzione della definizione del *concept* progettuale in ragione del carattere sociale dell'intervento.

Sulla base della Convenzione stipulata tra Ferrara 2007 e Comune di Ferrara, con atto notaio Zecchi Andrea rep. n. 24858/12296 (registrata e trascritta ai sensi di legge), si prevede la realizzazione e cessione gratuita di quota parte delle opere di urbanizzazione complessive, quantità da "commisurarsi" all'intervento ERS proposto. Come precisato nelle Premesse, è altresì dovuta, per il cambio d'uso previsto dal Piano di Recupero, la realizzazione e cessione gratuita della sede della "delegazione comunale da adibire a sede decentrata degli uffici di polizia urbana", previa ristrutturazione della palazzina esistente, la cessione gratuita dell'area di parcheggio funzionale a detta sede di circa 2.400 mq. oltre alla realizzazione gratuita di opere extracomparto consistenti nel parcheggio pubblico posto su area pubblica in fregio alla Via Beethoven con i tempi di cessione e le modalità già fissati nella Convenzione stessa ed eventuale successiva integrazione/modifica di cui al precedente punto in premessa xix).

Articolo 4 Le fasi dell'operazione

Le Parti convengono che l'operazione di finalizzazione dell'Intervento ERS dovrà strutturarsi, fermi gli impegni assunti dalle Parti ai sensi del successivo articolo 4-bis, secondo le seguenti linee direttrici:

- 1) apporto da parte di Ferrara 2007 degli Immobili al Fondo ERS, a fronte dell'emissione di quote di classe A ("**Quote A**"), per un controvalore di complessivi Euro 1.500.000 (unmilione cinquecentomila/00), e sottoscrizione di ulteriori Quote A mediante conferimento in denaro nella misura di Euro 3.000.000 (tre milioni/00);
- 2) sottoscrizione di Quote A del Fondo, da parte di Vittadello, mediante versamenti in denaro per un importo pari a Euro 3.100.000;
- 3) sottoscrizione di Quote A, mediante versamenti in denaro, del Fondo da parte di ACER Ferrara, previo esperimento di procedura di evidenza pubblica, ove del caso di concerto con il Comune di Ferrara, ai fini della partecipazione al Fondo medesimo da parte di ACER Ferrara ed eventualmente, in via complementare e sussidiaria, di una società controllata del Comune di Ferrara per un importo pari a Euro 3.375.000 (tre milioni trecentosettantacinque/00);
- 4) sottoscrizione di quote di classe B ("**Quote B**") del Fondo, da parte di CDPI SGR per conto del FIA, mediante versamenti in denaro per un importo complessivo di Euro 32.925.000 (trentadue milioni novecentoventicinquemila/00), corrispondente al limite del 75% del patrimonio del Fondo ERS, ed *equity* complementare per circa 11,00 milioni di Euro i.e. 25% dell'*equity* complessiva) così ripartita:

Partecipante	Equity (€/mln)	Classe di quote
FIA	32.925	B
FERRARA 2007 SRL (APPORTO AREA)	1.500	A
EQUITY TERZI	9.475	A
Acer+ Società Controllata del Comune	3.375	
Costruttore	3.100	
FERRARA 2007 S.r.l.	3.000	
TOTALE	43.900	

- 5) assenza di utilizzo della leva finanziaria;
- 6) dimensione dell'investimento complessivo pari a 41,14 milioni di Euro;



- 7) affidamento del contratto di appalto per la realizzazione dei lavori a Intercentieri Vittadello, sottoscrittore del Fondo, e delle attività di gestore sociale all'ACER Ferrara, nei termini indicati nel successivo articolo 4-bis;
- 8) fabbisogno di *equity* complessivo massimo stimato per l'operazione: 43,90 milioni di Euro;
- 9) il rendimento "*unlevered*" dell'iniziativa è pari al 2,88%, laddove il rendimento *levered* si attesta al 2,85% (in presenza di una forma di debito riconducibile al sistema degli acconti della locazione con patto di futura vendita vincolante per la parte locatrice).

Le Parti convengono che, nella struttura ipotizzata per l'operazione, la partecipazione al Fondo è prevista mediante la sottoscrizione di due classi di quote:

- (i) Quote B: destinate al FIA con una percentuale del 75% del patrimonio; rendimento quote B: 4,00%;
- (ii) Quote A: destinate a Parsitalia (a fronte del conferimento degli Immobili ad un valore di 1,5 milioni di Euro e della sottoscrizione in denaro per un ammontare di 3 milioni di Euro), ad ACER e a Vittadello. La percentuale di tale classe di quote è pari al 25% del totale. Il rendimento delle quote A risulta nullo ed il sottoscrittore rientrerà del solo capitale apportato in natura o sottoscritto per cassa nella fase del riparto finale dell'attivo netto liquidato.

Articolo 4-bis Attribuzioni delle Parti

I compiti e le attribuzioni di ciascuna Parte sono regolati come appresso, fermo e impregiudicato quanto specificato nel precedente articolo.

a) Il Comune di Ferrara partecipa al presente Protocollo d'Intesa, esclusivamente condividendo e sostenendo gli obiettivi e le qualità dell'intervento che porterà alla riqualificazione e rigenerazione di un comparto della città. A tal fine, il Comune dà atto degli impegni assunti con la Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero, anche in relazione ai canoni di locazione e ai prezzi di cessione degli alloggi sociali, in conformità al D.M. 22 aprile 2008, alle caratteristiche costruttive e tipologiche delle stesse unità, nonché ai criteri di assegnazione in godimento e cessione dei medesimi a categorie sociali compatibili con l'elencazione prevista dall'art. 11, comma 2, del D.L. 112/2008.

b) Ferrara 2007 si "attiverà" per la modifica/integrazione della Convenzione di cui al precedente punto (xix) oltre che per l'acquisizione dei titoli edilizi ai sensi della Convenzione stessa. La stessa Società procederà con l'atto di apporto degli Immobili al Fondo ERS a fronte dell'emissione di Quote A per un controvalore nominale di Euro 1.500.000 (unmilione cinquecentomila/00), nonché con separata sottoscrizione di Quote A per un controvalore di Euro 3.000.000 (tre milioni/00). L'apporto dei cespiti da parte della Società comporta la cessione degli obblighi e dei diritti connessi con la qualità di Soggetto Attuatore del Piano di Recupero che, per questa via, si trasmette in capo al Fondo conferitario ai sensi della Convenzione e sua successiva modifica/integrazione. Resta fermo che, con riguardo al punto (xii), settimo alinea, delle Premesse, afferente l'ipotesi in cui l'offerta per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria presenti costi inferiori all'importo stabilito in Convenzione (3.990.900,00 Euro) - nel qual caso la Società Ferrara 2007 riconosce in favore del Comune un congruo economico (o in natura) sino a concorrenza di detto importo convenzionale -, il Fondo sarà manlevato da essa Ferrara 2007 da ogni e qualsiasi costo eccedente in relazione alla descritta fattispecie. Inoltre, la Società Ferrara 2007 assumerà l'incarico di progettazione definitiva e/o esecutiva relativa agli Immobili, di cui all'Allegato A, con il contributo progettuale di ACER - i cui costi non potranno gravare a carico del Fondo ERS - in quanto soggetto competente, esperto e con la chiara visione della



domanda di edilizia pubblica e sociale presente nel territorio ferrare ed in particolare nella città di Ferrara.

c) Intercantieri Vittadello sottoscriverà quote in denaro per un importo di Euro 3.100.000 (tremilionicentomila/00) ai fini della condivisione dei rischi e benefici connessi allo sviluppo, da parte del Fondo, dell'Intervento ERS.

Inoltre, Vittadello (di seguito, anche l'“**Appaltatore**”) assumerà l'appalto di opere e servizi di “General Contractor” (di seguito, anche il “**Contratto di Appalto**” o “**Contratto**”), su incarico del Fondo ERS per il recupero, la rigenerazione e riqualificazione degli immobili, in esecuzione dell'Intervento ERS regolato dalla Convenzione e indispensabile successiva modifica/integrazione della stessa di cui al precedente punto (xix).

d) Conseguenzialmente, l'ACER Ferrara promuove la sottoscrizione di quote del Fondo ERS - a valle di apposita procedura di evidenza pubblica nel rispetto dei principi di trasparenza, efficacia, efficienza e non discriminazione -, quale fondo di tipo chiuso e riservato, avente la finalità di realizzare o recuperare alloggi sociali, così come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, e, segnatamente, di sviluppare le fasi dell'operazione e gli interventi di cui ai precedenti artt. 3 e 4 del Protocollo, per un importo di Euro 3.375.000 (tremilionitrecentosettantacinquemila/00), o eventualmente per importi inferiori a condizione che la Società controllata dal Comune di Ferrara si risolva nell'integrare l'importo oggetto di sottoscrizione sino a concorrenza del predetto importo complessivo.

Il Comune potrà conferire espresso mandato all'ACER per la definizione della procedura ad evidenza pubblica ai fini della sottoscrizione di quote del Fondo ERS.

L'ACER Ferrara assumerà gli incarichi relativi alla prestazione di servizi afferenti l'“abitare”, garantendo sin d'ora la partecipazione del Comune allo svolgimento dei servizi di Gestore Sociale, anche al fine di raccordare quest'ultimi con le politiche abitative locali.

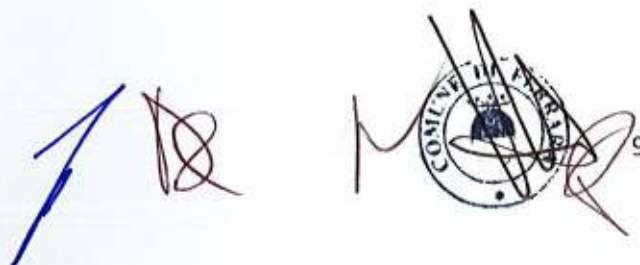
In particolare, all'ACER saranno affidati i seguenti servizi:

- (i) Servizi di Advisor Tecnico Sociale;
- (ii) Servizi di Gestore Sociale;
- (iii) Property management;
- (iv) facility management.

e) CDPI SGR rappresenterà ai propri organi deliberanti, in linea con il processo decisionale di investimento di essa CDPI SGR e ferma restando ogni autonoma valutazione del consiglio di amministrazione, la proposta di investimento ai fini dell'assegnazione di risorse del FIA al Fondo ERS mediante la sottoscrizione di quote di partecipazione, nel limite sopradDETTO di Euro 32.925.000 (trentaduemilioninovecentoventicinquemila/00), a condizioni e termini indicati nel presente Protocollo e tenuto conto del vaglio di coerenza dell'operazione con gli obiettivi e le finalità del FIA.

Articolo 5 Durata

Le Parti si danno atto che il presente Protocollo avrà decorrenza dalla data della sua sottoscrizione ed efficacia sino al 31dicembre 2014, salvo diverso accordo scritto.



Articolo 6 **Informazioni e confidenzialità**

Le Parti si impegnano reciprocamente a non divulgare a terzi le informazioni e i documenti relativi all'attività di cui sopra, salvo esplicito accordo e unicamente nei limiti necessari per lo svolgimento delle attività di cui al presente Protocollo ovvero per ordine dell'Autorità amministrativa o giudiziaria, fatta salva la eventuale necessità di portare a conoscenza dei contenuti del presente protocollo l'organo del Consiglio Comunale.

In proposito, le Parti assumono un impegno di confidenzialità reciproco, come d'uso per analoghi rapporti di collaborazione operativa.

Articolo 7 **Cessione dei diritti e degli obblighi**

Nessuna delle Parti avrà facoltà di cedere i diritti o gli obblighi derivanti dal presente Protocollo senza il preventivo consenso scritto dell'altra.

Articolo 8 **Natura e efficacia del Protocollo**

Le Parti si danno e prendono atto che il presente Protocollo costituisce esclusivamente una manifestazione delle comuni intenzioni sugli elementi fondamentali dell'operazione, essendo diretto a documentare lo stato attuale degli elementi di massima di quest'ultima sulla base dei quali avviare le istruttorie di valutazione, per quanto di competenza di ciascuna Parte, ai fini del perfezionamento dell'Intervento ERS nei modi e termini quivi previsti.

Di conseguenza, con la sottoscrizione del Protocollo, le Parti non assumono obbligazioni contrattualmente vincolanti, eccezion fatta per quanto previsto agli articoli 5, 6 e 7.

In ogni caso le Parti, indipendentemente dalla natura non vincolante del presente Protocollo, si impegnano in buona fede a comunicarsi tempestivamente e senza indugio ogni fatto, ragione o circostanza di cui vengano a conoscenza durante la vigenza del presente Protocollo che possa in qualche modo pregiudicare la realizzazione dell'operazione.

Milano 25 giugno 2014

Per Ferrara 2007 srl
Arch. Katia Palisi

Per Intercantieri Vittadello S.p.A.
Ing. Fabio Dolfato

Per ACER Ferrara
Dott. Diego Carrara

Per CDP Investimenti SGR S.p.A.,
quale società di gestione del FIA
Dott. Sergio Urbani

Per il Comune di Ferrara
Avv. Tiziano Tagliani



ALLEGATO "A"

PROTOCOLLO D'INTESA TRA:

SOCIETA' FERRARA 2007 SRL

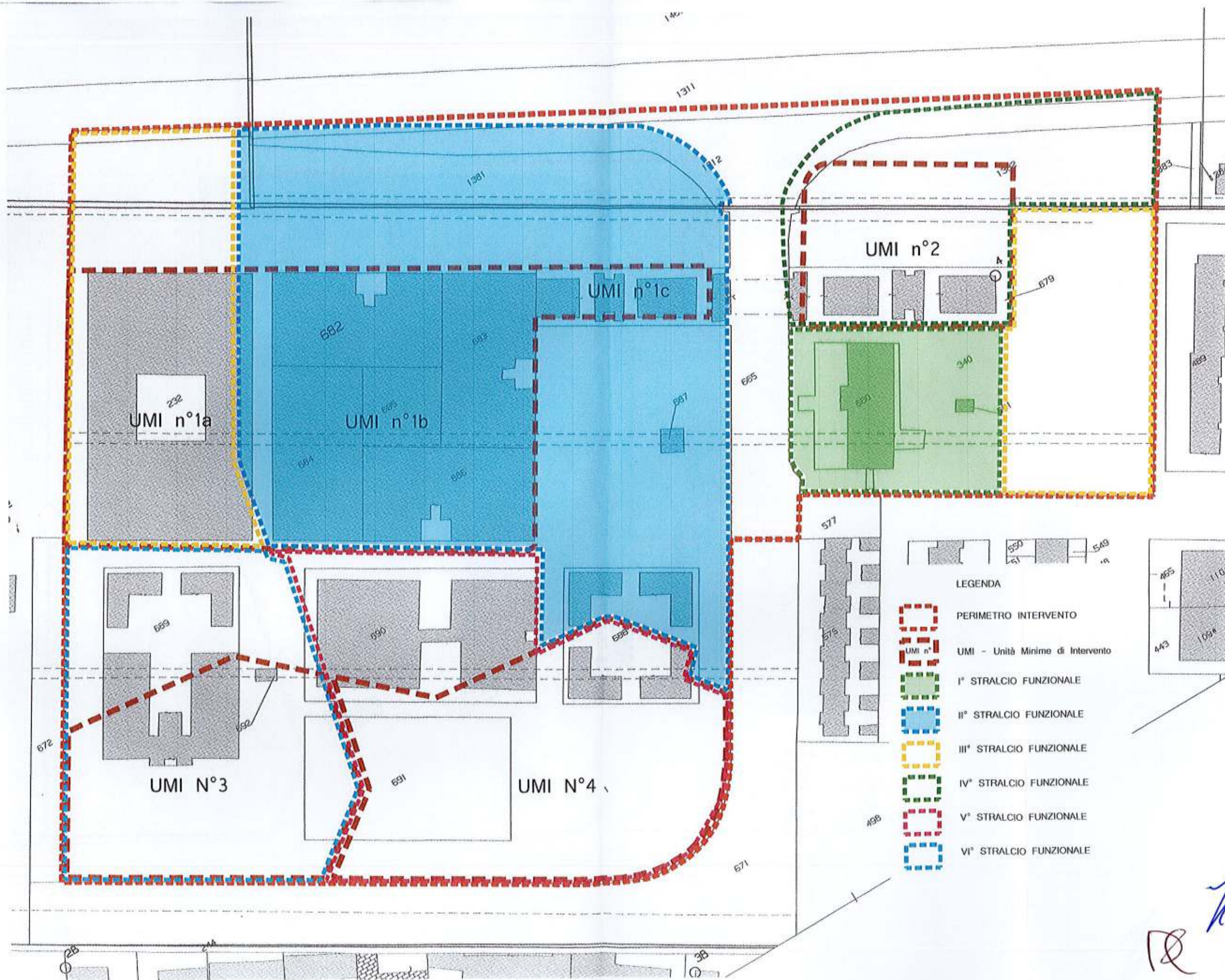
CDP INVESTIMENTI SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA

INTERCANTIERI VITTADELLO SPA

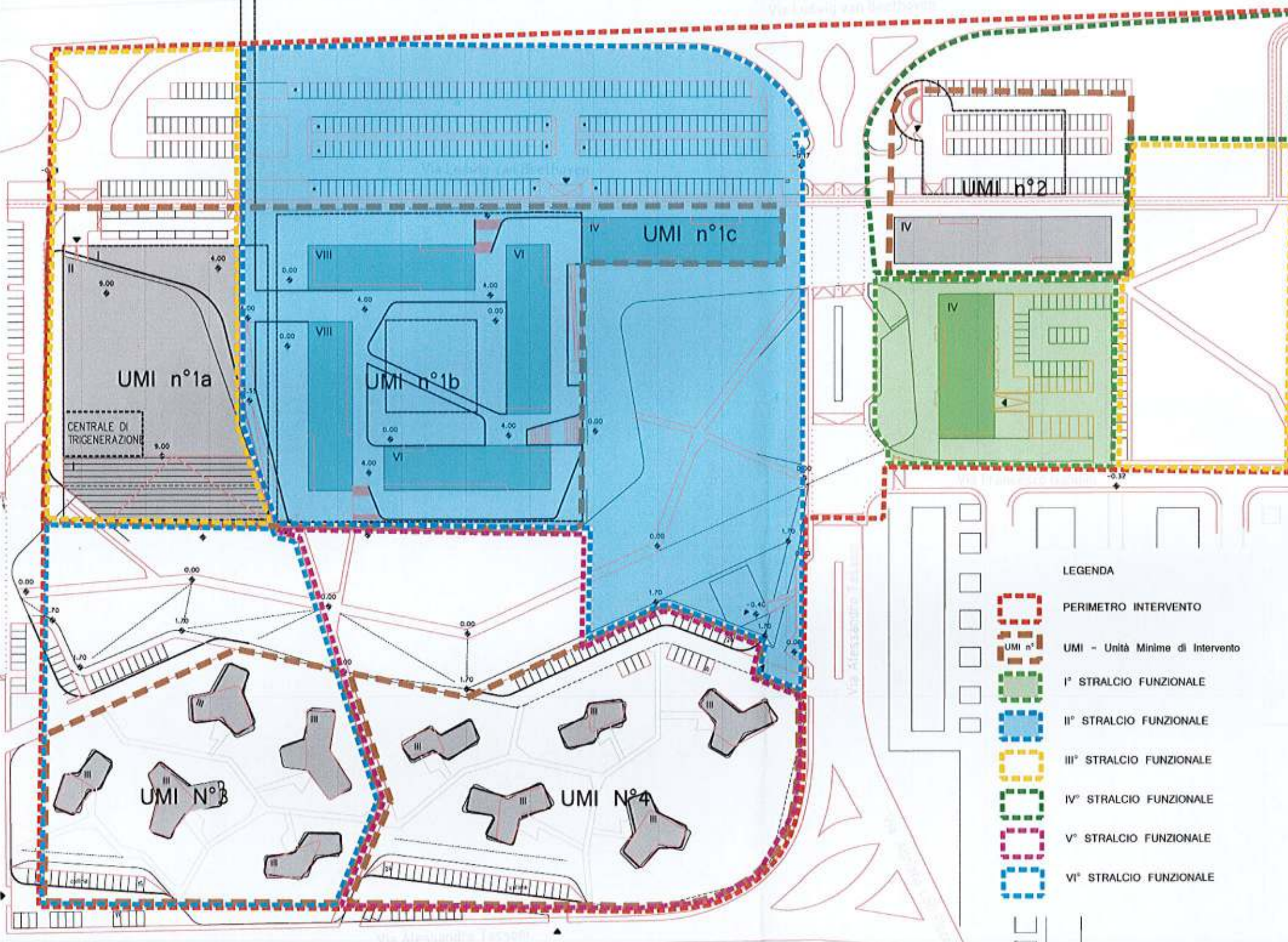
ACER FERRARA

COMUNE DI FERRARA

7 DE 10

Handwritten signature and stamp.



LEGENDA

- PERIMETRO INTERVENTO
- UMI n°
- I° STRALCIO FUNZIONALE
- II° STRALCIO FUNZIONALE
- III° STRALCIO FUNZIONALE
- IV° STRALCIO FUNZIONALE
- V° STRALCIO FUNZIONALE
- VI° STRALCIO FUNZIONALE

Handwritten signature and stamp in the bottom right corner.



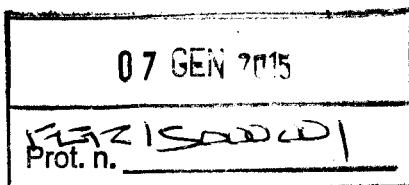
Il Sindaco di Ferrara

Spett.le
Ferrara 2007 s.r.l.
Via Garibaldi, 7
40124 Bologna
c.a. Arch. Katia Palisi

Spett.le
CDP Investimenti SGR S.p.A.
Via Versilia, 2
00187 Roma
c.a. Dott. Sergio Urbani

Spett.le
Intercantieri Vittadello S.p.A.
Via L. Pierobon, 46
35010 Limena (PD)
c.a. Ing. Fabio Dolfato

Spett.le
Azienda Casa Emilia-
Romagna (ACER) Ferrara
Corso Vittorio Veneto, 7
44121 Ferrara
c.a. Dott. Diego Carrara



Gentili Signori,
facendo seguito alle intese intercorse siamo a trasmetterVi, nel testo qui di seguito riportato, la proroga convenzionale del Protocollo d'Intesa sottoscritto, in data 25 giugno 2014, da Società Ferrara 2007, Intercantieri Vittadello S.p.A., CDP Investimenti SGR S.p.A., ACER Ferrara e Comune di Ferrara ai fini dell'attuazione dell'intervento di edilizia residenziale sociale, da realizzarsi sull'immobile denominato "Palazzo degli specchi".

TRA

Ferrara 2007 s.r.l. (di seguito, "Ferrara 2007" o "Società Ferrara 2007" o "Soggetto Attuatore"), società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Parsitalia Real Estate s.r.l., con sede in Bologna, Via Garibaldi n. 7, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna e codice fiscale 02795181201, in persona dell'Arch. Palisi Katia muniti dei necessari poteri giusta procura rep. N. 117313 del 23.06.2014 autenticata dal Notaio Mazza Pietro di Roma

E

CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (di seguito "CDPI" o "CDPI SGR"), società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa Depositi e Prestiti

S.p.A., con sede in Roma, via Versilia n. 2, Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma al n. 10372531003, iscrizione all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio al n. 291, in persona del Dott. Sergio Urbani, munito dei necessari poteri giusta procura speciale autenticata dal Notaio dott. Paolo Castellini di Roma in data 6 marzo 2014, repertorio n° 79861, Rog. 20801, la quale interviene nel presente atto quale società di gestione del Fondo Investimenti per l'Abitare (di seguito, "FIA")

E

Intercantieri Vittadello S.p.A. (di seguito, "Vittadello"), società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di **Finanziaria Vittadello s.r.l.**, con sede in Limena (PD), via L. Pierobon n. 46, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna e codice fiscale 02795181201, in persona dell'Ing. Fabio Dolfato munito dei necessari poteri giusta procura speciale autenticata dal Notaio dott. Pietrantoni di Padova in data 23 giugno 2014, repertorio n° 102.766

E

Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara (di seguito, "ACER Ferrara"), Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001, con sede in Ferrara, Corso Vittorio Veneto, 7, C.F.- P.IVA 00051510386, in persona del Direttore Dott. Diego Carrara munito dei necessari poteri giusta procura speciale autenticata dal Notaio Gianluigi Maioli in data 24.06.2014

E

Comune di Ferrara (di seguito, anche il "Comune"), in persona del Sindaco *pro-tempore*, Avv. Tiziano Tagliani, domiciliato per la carica presso la Sede Comunale in Piazza Municipio n. 2, Ferrara in virtù della delibera di G.C. n. 409 PG 54190/2014 del 24 giugno 2014

di seguito, congiuntamente definiti anche le "Parti" e, ciascuna, la "Parte".

PREMESSO CHE

- (i) in data 25 giugno 2014 le Parti hanno sottoscritto il Protocollo d'intesa (di seguito, anche il "Protocollo"), che si ha per interamente riprodotto e trascritto anche con riguardo alle definizioni e locuzioni qui utilizzate, nel quale hanno disciplinato forme di collaborazione dirette a favorire la più efficace attuazione dell'Intervento ERS, da espletarsi sugli immobili individuati nell'Allegato A del Protocollo;
- (ii) il Protocollo costituisce una manifestazione delle comuni intenzioni sugli elementi fondamentali dell'operazione, essendo diretto a documentare lo stato attuale degli elementi di massima di quest'ultima sulla cui base avviare le istruttorie di valutazione, per quanto di competenza di ciascuna Parte, ai fini del perfezionamento dell'Intervento ERS nei modi e termini ivi previsti;
- (iii) le Parti, indipendentemente dalla natura non vincolante del Protocollo, si impegnano in buona fede a comunicarsi tempestivamente e senza indugio ogni fatto, ragione o circostanza di cui vengano a conoscenza durante la vigenza del Protocollo che possa in qualche modo pregiudicare la realizzazione dell'operazione;

- (iv) le Parti condividono l'interesse a proseguire, alle stesse condizioni e modalità concordate nel Protocollo, l'attuazione dell'Intervento ERS;

TANTO PREMESSO

tra le Parti si conviene e stipula quanto segue

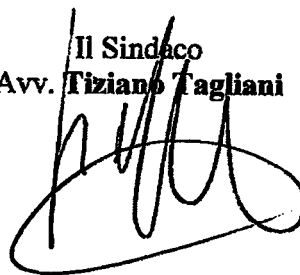
Articolo unico

La durata del Protocollo d'Intesa del 25 giugno 2014 si assume prorogata al 30 giugno 2015, e, comunque, sino al soddisfacimento delle intenzioni e delle finalità stabilite dalle Parti "se antecedente", con la sottoscrizione del Protocollo, ovvero fin quando gli obiettivi prefissati si rivelino non più conseguibili.

Qualora siate d'accordo con quanto precede, Vi preghiamo di trasmettere la presente a ciascuna delle parti in indirizzo, stesso mezzo, integralmente trascritta su Vostra carta intestata, siglata in ogni pagina e sottoscritta in calce da persona a ciò debitamente autorizzata in segno di integrale accettazione e conferma dei termini e delle condizioni ivi previsti.
Cordiali saluti.

Ferrara, 31 dicembre 2014

Il Sindaco
Avv. Tiziano Tagliani



Oggetto: POSTA CERTIFICATA: Invio documentazione registrata in uscita con PG. 121292/2014/2014 del 31/12/2014 alle ore 11:30

Mittente: "Per conto di: serviziopianificazione@cert.comune.fe.it" <posta-certificata@pec.actalis.it>

Data: 31/12/2014 11.33

A: ferrara2007srl@legalmail.it, parsitaliarealestatesrl@legalmail.it, cdpisgr@legalmail.it, intvit@legalmail.it, diego.carrara@acerferrara.legalmail.it, bilancio@acerferrara.legalmail.it

Messaggio di posta certificata

Il giorno 31/12/2014 alle ore 11:33:11 (+0100) il messaggio

"Invio documentazione registrata in uscita con PG. 121292/2014/2014 del 31/12/2014 alle ore 11:30" è stato inviato da

"serviziopianificazione@cert.comune.fe.it"

indirizzato a:

bilancio@acerferrara.legalmail.it

diego.carrara@acerferrara.legalmail.it

cdpisgr@legalmail.it

ferrara2007srl@legalmail.it

intvit@legalmail.it

parsitaliarealestatesrl@legalmail.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo del messaggio: opec275.20141231113311.31837.02.8.3@pec.actalis.it

— postacert.eml —

Oggetto: Invio documentazione registrata in uscita con PG. 121292/2014/2014 del 31/12/2014 alle ore 11:30

Mittente: serviziopianificazione@cert.comune.fe.it

Data: 31/12/2014 11.33

A: ferrara2007srl@legalmail.it, parsitaliarealestatesrl@legalmail.it, cdpisgr@legalmail.it, intvit@legalmail.it, diego.carrara@acerferrara.legalmail.it, bilancio@acerferrara.legalmail.it

La U.O. Piani Urbanistici Attuativi del Comune di Ferrara Vi invia tramite Casella Istituzionale la documentazione di cui siete destinatari e che è stata registrata in uscita con PG. 121292/2014/2014 del 31/12/2014 alle ore 11:30. Cordiali saluti.

— Allegati: —

dati-cert.xml	1,3 KB
postacert.eml	174 KB
proroga_sindaco.pdf	126 KB