

OGGETTO: ACCORDO DEL PROGRAMMA SPECIALE D'AREA "AZIONI PER LO SVILUPPO URBANISTICO DELLE AREE DI ECCELLENZA DELLA CITTÀ DI FERRARA". MODIFICA CLAUSOLE PER LA PRESENTAZIONE DEL PUA DI INIZIATIVA PRIVATA DA PARTE DELLA SOC. SILLA S.A.S. DI A. MATTEI & C.

LA GIUNTA

Premesso:

che per l'attuazione del Programma Speciale d'Area, ai sensi della L.R. 19 agosto 1996 n. 30, è stato sottoscritto in data 21 novembre 2008 con protocollo Regione Emilia Romagna n. 0280562 dal Presidente della Regione Emilia Romagna, dal Presidente della Provincia di Ferrara e dal Sindaco di Ferrara, un accordo che titola: "Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici relativi al Programma Speciale d'Area - Azioni per lo sviluppo della città di Ferrara";

che tale Accordo prevedeva anche l'opportunità di introdurre varianti agli strumenti urbanistici;

che con delibera di Consiglio Comunale in data 24 novembre 2008 è stato ratificato l'Accordo del Programma Speciale d'Area;

che nell'ambito del succitato Accordo del Programma Speciale d'Area è stata incluso, fra gli altri, "l'area SILLA di Via Bologna", di cui al punto E1bis dell'ALLEGATO 1 bis che prevedeva un Piano Particolareggiato di iniziativa Privata (PPIP) per la ristrutturazione urbanistica delle aree site in Ferrara tra la Via Bologna e Viale Volano di proprietà della Soc. Silla sas di A. Mattei & C.; tale inserimento è avvenuto in seguito alla sottoscrizione di Accordo ex art. 18 LR 20/2000 da parte della proprietà in data 05.07.2007;

che l'art. 13 dell'Accordo prevedeva che i soggetti interessati si impegnassero a concorrere al finanziamento di parte delle opere pubbliche di interesse generale di cui al Programma Speciale d'Area, in ragione di una quota percentuale pari al 35% dell'incremento di valore venale, da determinarsi a cura dell'Agenzia del Territorio, precisando che tale contributo era da intendersi come aggiuntivo al contributo di costruzione ed alla monetizzazione degli standard, ove dovuti;

che inoltre i privati dovevano altresì procedere al versamento delle apposite fideiussioni entro il termine perentorio di 20 giorni a decorrere dalla data di ratifica dell'Accordo da parte del Consiglio Comunale, in caso contrario il Presidente della Provincia era autorizzato a stralciare dal Decreto di approvazione dell'Accordo di programma, le varianti che non erano state perfezionate in tale senso, così come indicato dalla delibera di C.C. del 23.07.2012 PG 59546;

che la società SILLA ha presentato, come previsto nel suddetto Accordo, fideiussione bancaria n. 837/2008 emessa dalla Cassa di Risparmio di Ferrara in data 11.12.2008 per un valore di €. 295.750,00;

che in data 22.04.2009 è stato pubblicato sul BUR n. 70 il "Decreto di approvazione Accordo di Programma – Comune di Ferrara – Programma Speciale d'Area L.R. 30/1996 – Progetto di Valorizzazione del Centro Storico" emesso dal Presidente della Provincia di Ferrara;

che essendosi verificate tutte le condizioni che rendevano esigibile, da parte del Comune di Ferrara, il pagamento della somma di € 295.750,00 in data 20.07.2009 la Soc. SILLA ha provveduto a versare alla Tesoreria Comunale, giusto bonifico CARIFE, la somma concordata;

che la Soc. SILLA, ai sensi dell'art. 14 del suddetto Accordo, doveva presentare un Piano Particolareggiato di iniziativa privata entro 3 anni dall'avvenuta esecutività del medesimo Accordo (22.04.2009), salvo i casi di sopravvenuti impedimenti non imputabili alla volontà del soggetto attuatore e comunque su decisione discrezionale della Giunta Comunale;

che con le deliberazioni di GC n. 146 PG 87601/2012 e n. 258 PG 40506/2013 è stata complessivamente concessa, a seguito di richieste della stessa Soc. SILLA, in qualità di proprietaria, una proroga, fino al 22/04/2015, alla presentazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica delle suddette aree, in considerazione della gravi crisi economica generale, in particolare nel settore immobiliare e delle costruzioni ed in analogia alle proroghe concesse ai sensi dell'art. 15 della LR n. 16/2012 (Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012);

che con nota in data 22/04/2015 PG 39747 la Soc. SILLA ha richiesto un'ulteriore proroga alla presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, comunicando che il persistere dell'attuale *"...stato di crisi economica in cui in cui si dibatte particolarmente il sistema edilizio, considerata l'entità dell'intervento, le ingenti risorse finanziarie necessarie all'esecuzione di un'opera di questa dimensione e la scarsa propensione degli istituti bancari al finanziamento delle operazioni immobiliari....."*, non hanno consentito alla stessa società di procedere alla stesura del progetto;

che con delibera della Giunta Comunale PG. 48332 del 12/05/2015 è stata concessa una ulteriore proroga di anni 2 (due) del termine per la presentazione da parte della Soc. SILLA del Piano Particolareggiato di iniziativa privata dell'area di proprietà sita in Ferrara tra la Via Bologna e Viale Volano, oggetto di Accordo del Programma Speciale d'Area "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara", fino al 22/04/2017;

che nel corso del 2016 i tecnici incaricati dalla proprietà hanno sottoposto informalmente ai tecnici dell'UO PUA soluzioni preliminari al fine di addivenire alla redazione del PPIP di cui trattasi, incontri che non hanno portato anche per la complessità progettuale dell'area e per il persistere della crisi economica, alla presentazione del piano;

che la proprietà, avendo avuto notizia della imminente dismissione, da parte dell'Amministrazione Comunale dell'attigua area dell'ex AMGA, ha richiesto un incontro per approfondire modalità e tempistiche di detta operazione al fine di promuovere eventuali azioni comuni con i possibili acquirenti dell'area Comunale, viste le difficoltà tecniche incontrate con la progettazione della sole aree di proprietà, al fine di addivenire alla predisposizione di un progetto urbanistico unitario che interessi entrambe le aree;

che dopo un primo incontro in data 21/02/2017, assunte le opportune informazioni presso il Servizio Patrimonio che sta predisponendo il Bando per addivenire alla vendita dell'area tramite pubblico incanto, in data 13/03/2017 si è tenuto un secondo incontro durante il quale si dava notizia alla proprietà che erano in corso le verifiche tecniche per addivenire all'emissione del Bando, prevista entro l'estate 2017;

che, alla luce delle informazioni assunte in merito alla vendita della limitrofa area dell'"ex AMGA", con nota in data 14 marzo 2017 PG. 29782 la Soc. SILLA ha richiesto un'ulteriore proroga per la presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata (PPiP), rendendosi *"(..) fin d'ora disponibili a valutare eventuali offerte economiche per la cessione della nostra proprietà aventi come base di valutazione i valori stimati dall'Agenzia del Territorio..(..)"*, nell'ottica di addivenire, in accordo con le linee guida del Programma Speciale d'Area L.R. 9 agosto 1990 n. 30, alla predisposizione di un progetto urbanistico che interessi entrambe le aree;

che per le suddette motivazioni oltre che per il fatto che era stata prevista entro il mese di settembre 2017 l'emissione del Bando per la vendita dell'area denominata Ex AMGA (salvo la risoluzione delle problematiche ostative alla pubblicazione: bonifica e acquisizione mappale al demanio idrico), la Giunta Comunale in data 16/05/2017, con proprio atto deliberativo n. 2017-227 Prot. Gen. n. PG-2017-57113, ha approvato di concedere un'estensione del termine di 1 anno a partire dal 22/04/2017, ultima data di scadenza per la presentazione da parte della Soc. SILLA s.a.s. di A. Mattei & C., di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata riguardante un'area sita in

Ferrara tra la Via Bologna e Via Volano, oggetto di Accordo del Programma Speciale d'Area "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara" (nuovo termine 22/04/2018), vincolandone l'efficacia al verificarsi della pubblicazione del relativo Bando di vendita dell'area, allora in fase istruttoria da parte del competente Servizio Patrimonio;

che con lo stesso delibera si dava atto che, qualora la pubblicazione di detto Bando non si fosse perfezionata entro il 30/09/2017, il termine del 22/04/2018 per la presentazione del PPIP a seguito della suddetta estensione temporale, sarebbe decaduto e la Soc. SILLA avrebbe dovuto provvedere alla presentazione del PPIP inerente alle aree di proprietà entro i successivi tre mesi (nuovo termine perentorio 30/12/2017), tempo ritenuto congruo per la presentazione dello strumento urbanistico attuativo senza nulla pretendere dall'Amministrazione per il ritardo o per la mancata pubblicazione del Bando. Si dava altresì atto che qualora il Bando, sebbene pubblicato entro il 30/09/2017 fosse andato deserto, il termine del 30/12/2017 avrebbe potuto essere prorogato per un periodo massimo di tre mesi dalla scadenza del Bando stesso;

che la società SILLA con nota del 27/09/2017 PG 114637 del 28/11/2017, avendo ricevuto notizia della mancata pubblicazione del Bando per l'alienazione dell'area di proprietà comunale denominata "area ex AMGA" confinante con le aree di sua proprietà e considerato che in questi mesi hanno rilevato diversi interessamenti per l'eventuale acquisto delle aree comunali oltre a quelle di loro proprietà, ha richiesto un'ulteriore proroga alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA) al fine di favorire l'eventuale presentazione di un piano unitario dell'intero comparto.

Considerato:

che il PSC approvato con delibera di C.C. PG n. 21901/09 del 16.04.2009 ha recepito le previsioni di cui al suddetto Accordo di Programma;

che la conclusione del Programma Speciale d'Area di cui nelle premesse, così come rimodulato nella conferenza del 26 novembre 2010 tenutasi presso il Municipio di Ferrara, è presumibilmente prevista entro l'anno 2018 e che pertanto detto Programma risulta ancora in corso;

che la progettazione congiunta delle due aree consentirebbe, attraverso un progetto urbanistico complessivo, una più agevole risoluzione delle difficoltà progettuali riscontrate sino ad oggi dalla Soc. SILLA;

che oggi sono ancora in via di risoluzione le problematiche ostative all'emissione del Bando di vendita dell'area dell'"ex AMGA", la cui pubblicazione è stata tralasciata al 31 gennaio 2018;

che, in attesa del perfezionamento di detto Bando di vendita, oggi in fase istruttoria da parte del competente Servizio Patrimonio, si ritiene ammissibile l'accoglimento della richiesta presentata in data 28/09/2017 PG. 114637 dalla Soc. SILLA. Nel ribadire l'estensione del termine di mesi 12 a partire dal 22/04/2017, ultima data di scadenza per la presentazione del PUA (termine 22/04/2018) dell'area sita in Ferrara tra la Via Bologna e Viale Volano, oggetto del suddetto Accordo del Programma Speciale d'Area, se ne vincola l'efficacia al verificarsi della pubblicazione dello stesso Bando entro il nuovo termine del 31/01/2018. Qualora detta pubblicazione non si perfezioni per qualsiasi motivo entro il 31/01/2018 la Soc. SILLA dovrà comunque provvedere alla presentazione del PUA inerente alle aree di proprietà entro il 22/04/2018 (termine perentorio), tempo ritenuto congruo per la presentazione dello strumento urbanistico attuativo senza nulla pretendere dall'Amministrazione per il ritardo o per la mancata pubblicazione del Bando. Il termine perentorio del 22/04/2018 dovrà essere rispettato anche qualora il Bando, sebbene pubblicato entro il 31/01/2018 andasse deserto.

Ritenuto pertanto di confermare, per le motivazioni addotte dalla Soc. SILLA, l'estensione del termine di 1 anno a partire dal 22/04/2017 per la presentazione di un PUA di iniziativa privata riguardante un'area di proprietà sita in Ferrara tra la Via Bologna e Via Volano, oggetto di Accordo

del Programma Speciale d'Area "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara", vincolandone l'efficacia al verificarsi della pubblicazione del Bando di vendita dell'area dell'"ex AMGA" entro il 31/01/2018 anziché entro il 30/09/2017 come precedentemente autorizzato, alle condizioni sopra citate.

Dato atto che ai sensi dell'art. 14 del suddetto Accordo di programma, per l'attuazione del Piano urbanistico rimangono vigenti le normative di PRG fino al termine della sua completa attuazione e dei vari progetti edilizi.

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

Richiamato l'art. 48 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

Delibera

di confermare per le motivazioni esposte in narrativa, l'estensione del termine di 1 anno a partire dal 22/04/2017, ultima data di scadenza per la presentazione da parte della Soc. SILLA s.a.s. di A. Mattei & C., di un PUA di iniziativa privata riguardante un'area sita in Ferrara tra la Via Bologna e Via Volano, oggetto di Accordo del Programma Speciale d'Area "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara" (nuovo termine 22/04/2018), vincolandone l'efficacia al verificarsi della pubblicazione del Bando di vendita dell'area dell'"ex AMGA", oggi in fase istruttoria da parte del competente Servizio Patrimonio, entro il 31/01/2018 anziché entro il 30/09/2017 come precedentemente autorizzato;

di dare atto che, qualora la pubblicazione di detto Bando non si perfezioni per qualsiasi motivo entro il 31/01/2018, la Soc. SILLA dovrà comunque provvedere alla presentazione del PUA inerente alle aree di proprietà entro il 22/04/2018 (termine perentorio), tempo ritenuto congruo per la presentazione dello strumento urbanistico attuativo senza nulla pretendere dall'Amministrazione per il ritardo o per la mancata pubblicazione del Bando;

di dare atto che qualora il Bando, sebbene pubblicato entro il 31/01/2018 andasse deserto, la Soc. SILLA dovrà provvedere alla presentazione del PUA inerente alle aree di proprietà entro lo stesso termine perentorio del 22/04/2018;

di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione;

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

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
ORNELLA CAVALLARI