

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE DELL'INIZIO DEI LAVORI DI CUI ALL'ISTANZA PG 96509 DEL 02.08.2018 PRESENTATA DALLA SOC. INVESTIRE SGR SPA, PARTE DEI QUALI NELLE MORE DI APPROVAZIONE E SOTTOSCRIZIONE DELLA CONCESSIONE IN USO TEMPORANEA DELL'AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE SITA NEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO CORTI DI MEDORO UBICATO IN FERRARA, TRA VIA TASSONI, VIA BEETHOVEN E VIA GANDINI CENSITA AL FG. 192 MAPP. 2612 PARTE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che con deliberazione di G.C. n. 569 PG 116102 del 09/11/2015, è stata approvata la variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" e lo schema della nuova convenzione di modifica a quella stipulata con la Soc. Ferrara 2007 Srl in data 09/01/2013 con atto notaio Zecchi rep. n. 24858/12296, registrata e trascritta ai sensi di legge. Il fine di detta variante, era quello di poter rendere attuabile e confacente con i parametri dell'edilizia sociale l'intervento di ERS, compatibile con una logica della locazione a canoni "calmierati" e con caratteristiche tecniche e distributive molto diverse dall'intervento a libero mercato, così come era stato previsto in origine;

che, con atto Notaio Andrea Zecchi in data 09/12/2015, rep.n. 26876/13329, registrato e trascritto ai sensi di legge, è stata stipulata tra il Comune di Ferrara e la Ferrara 2007 una convenzione modificativa e integrativa di quella originaria del 09/01/2013, che ha recepito la suddetta variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica;

che con deliberazione di Consiglio Comunale PG 37381 del 10.04.2017 è stata approvata la nuova convenzione di modifica e integrazione delle convenzioni attuative del Piano di Recupero di iniziativa pubblica di cui trattasi e sua variante, stipulate con atti notaio Zecchi Andrea in data 09/01/2013 rep. n. 24858/12296 e in data 09/12/2015 rep. 26876/13329, regolante, fra l'altro, i rapporti fra l'Amministrazione Comunale, la Soc. Ferrara 2007 spa e la Soc. Investire SGR spa in qualità di futuro gestore del Fondo Ferrara Social Housing riguardo all'intervento ERS;

che con atto Notaio Mazza Pietro di Roma in data 26/05/2017 rep. n. 120010/46301 registrato e trascritto a sensi di legge, è stato costituito l'apporto e il conferimento, nel Fondo di Investimento Alternativo Italiano Immobiliare Riservato denominato " Ferrara Social Housing " (composto da Soc. Ferrara 2007 Srl, CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (Fondo FIA), Intercantieri Vittadello S.p.A., ACER Ferrara), gestito dalla Soc. Investire SGR spa con sede a Roma Via Po n. 16/a, P.IVA 06931761008 degli immobili di cui alla delibera C.C. PG 37381 del 10.04.2017;

che, con atto notaio Mazza Pietro di Roma in data 26/05/2017 rep. n. 120011/46302, registrato e trascritto ai sensi di legge, la Soc. Ferrara 2007, il Fondo e il Comune di Ferrara hanno sottoscritto una convenzione modificativa e integrativa di quelle originarie a rogito Notaio Andrea Zecchi di Ferrara in data 09/01/2013 e in data 09/12/2015, attuative del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica di cui alla suddetta delibera C.C. del 10.04.2017;

che con la convenzione a rogito notaio Mazza Pietro di Roma in data 26/05/2017 rep. n. 120012/46303, il Fondo Ferrara Social Housing tramite il proprio gestore, si è obbligato per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare l'estendimento dell'intervento di edilizia residenziale sociale (ERS) già previsto nella convenzione originaria nell'UMI 1c, anche all'UMI 1b. Il Fondo Ferrara Social Housing si è obbligato altresì, per se e per gli aventi causa a qualsiasi

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Pianificazione e Progettazione

U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione

Piazza Municipale, 21 - 44121 Ferrara tel 0532/419367 - 419370 o fax 0532/419484 - Codice fiscale: 00297110389

PEC: serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it - Sito web: <http://www.comune.fe.it>

titolo, a sottoscrivere le convenzioni che regoleranno i rapporti con il Comune con particolare riferimento alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi e dei canoni di locazione; alla determinazione delle caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi e alla durata di validità, sulla base di specifiche norme in materia di edilizia convenzionata;

che il Fondo è proprietario di un complesso immobiliare in corso di riqualificazione sito a Ferrara in Via Beethoven in forza del P.D.R. di iniziativa pubblica, con capacità edificatoria complessiva massima pari a mq. 21.081 di superficie utile (S.u.), di cui la capacità massima destinata a residenze è pari a 18.131 mq e quella destinata a servizi commerciali di vicinato è pari a 2.950 mq; tale complesso è identificato presso il Catasto Terreni del Comune di Ferrara al Foglio 192, mapp. 682-683-684-685-686-687-2599-2601-2604-2606 per una superficie pari a 29.849 mq, ed è identificato dalle unità minime d'intervento UMI 1b e UMI 1c del P.d.R.;

che in data 03.07.2017 è stato rilasciato il Permesso di costruire PG 78009 alla Soc. Investire SGR spa per la realizzazione di opere di urbanizzazione – Il Stralcio - in attuazione al Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto “Ex Direzionale Pubblico di via Beethoven”, in conformità alle convenzioni stipulate in data 09.01.2013, 09.12.2015 e 26.05.2017 e successivo parere in linea tecnica espresso con nota in data 16.01.2018 PG 9778 del 19/01/2018, per la modifica alle dotazioni territoriali di cui al sopra citato Permesso di Costruire, ai sensi dell’art.14 del RUE vigente;

che le aree di proprietà comunale situate nell’ambito del Il stralcio del Piano di Recupero sono state concesse in detenzione al Fondo FERRARA SOCIAL HOUSING per il tempo necessario all'ultimazione delle opere di urbanizzazione e la stessa detenzione cesserà al momento del collaudo, ai sensi del vigente RUE, come stabilito nella convenzione stipulata in data 26.05.2017;

che in data 16/10/2017 è stata presentata SCIA PG 123196 per la ristrutturazione finalizzata alla realizzazione di un complesso residenziale denominato “Le Corti di Medoro” – Edificio E (ex Bdx) UMI 1c;

che in data 29/01/2018 è stato rilasciato il Permesso di costruire PG 13333 per la realizzazione di una variante essenziale alla suddetta SCIA consistente nella Ristrutturazione e ampliamento con cambio di destinazione d'uso finalizzata alla realizzazione di un complesso residenziale denominato “Le Corti Di Medoro” – Edificio “E” (ex Bdx) UMI 1c., sull'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Ferrara: foglio 192 , mappale 2599 , sub. 1, 2, 3, posto in Ferrara – Via Beethoven;

che con delibera di G.C. n. 69 PG 21494 del 13.02.2018 è stato approvato lo schema di convenzione tipo, tra il Comune di Ferrara e la Soc. Investire Spa in qualità di gestore del Fondo "FERRARA SOCIAL HOUSING" per la disciplina e l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale (ERS) in locazione, vendita convenzionata e patto di futura vendita, da eseguirsi sugli immobili siti nel Comune di Ferrara, in via Beethoven, denominati “Corti di Medoro” (U.M.I. 1b e 1c), in attuazione del "Piano di Recupero di iniziativa pubblica Ex Direzionale pubblico di via Beethoven" e successive varianti;

che detta convenzione è stata stipulata fra le parti in data 30.03.2018 con atto Notaio Magnani e riguarda la porzione di immobili destinati alla residenza e relative pertinenze censiti al Foglio 192 mapp. 682/683/684/686/2599/2614/2615;

che con nota in data 30.07.2018 assunta al PG 96509 del 02.08.2018 la Soc. Investire SGR ha richiesto, a seguito di un incontro preliminare con l'UO PUA e Progettazione tenutosi in data 24.07.2018, la concessione temporanea per un periodo circa di 13 mesi a partire dal 01.10.2018 fino al 31.10.2019 (data prevista per la fine dei lavori dell'opera complessiva) con eventuale possibilità di rinnovo e proroga, dell'area frontistante il fabbricato “E” sul lato nord, di proprietà comunale (concessa in detenzione alla stessa Società), quantificata della superficie complessiva in 900,00 mq. da destinarsi temporaneamente a “parcheeggi pertinenziali” per il solo edificio “E” e la

modifica temporanea alla variante in linea tecnica delle opere di urbanizzazione approvata in data 16.01.2018 con nota PG 9778 del 19.01.2018, per le seguenti motivazioni:

- *nell'Anno Accademico 2017-2018, l'Università di Ferrara ha registrato un imponente ed in parte inaspettato incremento delle immatricolazioni, ciò derivato sia dalla scelta di aprire i numeri chiusi di alcuni corsi di studio (Scienze Biologiche, Biotecnologie, Economia e Management), sia da innovative azioni di marketing e comunicazione tese a raccontare le eccellenze dell'Università e del territorio di Ferrara, con l'intento di consentire a tutti gli studenti di intraprendere il percorso di studi desiderato;*
- *con l'inizio dell'anno accademico si è registrato quindi in città, un forte afflusso di studenti e, di conseguenza, un forte aumento della domanda di servizi, tra cui la richiesta di alloggi, servizi di ristorazione, di trasporto, ecc. e il territorio ha fatto fronte all'emergenza dimostrando sensibilità e capacità organizzativa nel dare risposta alle nuove esigenze;*
- *per quanto riguarda in particolare l'esigenza di incrementare l'offerta di alloggi per studenti, nell'autunno scorso sono stati attivati tavoli di confronto tra l'Università, il Comune, ACER, ER.GO. ed altri operatori privati attivi nel territorio provinciale al fine di verificare la presenza di sinergie per potenziare l'offerta le disponibilità abitative rivolte a studenti universitari;*
- *recentemente, anche in presenza di un maggior numero di studenti, a partire dall'Anno Accademico 2018-2019, l'Università di Ferrara, il Comune di Ferrara, ER.GO. (Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori dell'Emilia Romagna), altri soggetti istituzionali e operatori economici hanno deciso di costituire un apposito network, tramite Protocollo d'Intesa e mediante specifici accordi sui diversi "ambiti tematici";*
- *nell'ambito delle varie iniziative attivate per individuare delle soluzioni alla suddetta esigenza ACER ha richiesto la disponibilità ad INVESTIRE SGR, di concedere in locazione 45 unità abitative a destinazione residenziale, collocate all'interno del fabbricato E, a studenti universitari e ciò a partire possibilmente già dall'inizio del prossimo anno accademico, ovvero a partire dal mese di ottobre 2018;*
- *INVESTIRE SGR si è resa disponibile ad aderire a tale richiesta fermo restando che tale adesione non comporterà alcun vincolo od obbligo permanente di locare le unità a studenti universitari o mutamento della destinazione d'uso delle unità trattandosi di normali unità residenziali abitative collocate all'interno di uno stabile condominiale, delle quali Investire SGR potrà comunque liberamente disporre, salvi gli obblighi di cui alle convenzioni sopra citate;*
- *si è resa necessaria l'accelerazione della fase realizzativa del fabbricato residenziale "E", in modo che i relativi lavori possano essere ultimati nei tempi utili, affinché le unità abitative possano essere concesse in locazione agli interessati già a partire quindi dall'inizio del prossimo Anno Accademico;*
- *i posti auto pertinenziali inerenti detto fabbricato sono previsti dal progetto, nell'interrato delle quattro torri, la cui fine lavori ha tempi più lunghi rispetto a quella del fabbricato "E", prevista per il prossimo mese di ottobre;*
- *secondo la normativa vigente in materia di urbanistica ed edilizia è comunque necessario dotare i 45 alloggi del fabbricato "E" dei parcheggi privati e della quota parte delle dotazioni territoriale nella misura rispondente alla normativa stessa;*
- *per dotare il fabbricato "E", dei parcheggi pertinenziali e delle dotazioni territoriali si rende necessaria una soluzione se pur provvisoria ed una modifica temporanea alla variante in Linea Tecnica delle opere di urbanizzazione approvata in data 16.01.2018 con nota PG 9778 del 19.01.2018 oltre che una diversa collocazione dei parcheggi pertinenziali rispetto al Permesso di Costruire PG 13333 del 29.01.2018;*

- *Investire SGR dovrà pertanto provvisoriamente utilizzare alcune porzioni di aree in corso di trasformazione e ricadenti all'interno dell'ambito di intervento; nello specifico una porzione di area, prospiciente la Via Tassoni, destinata a verde pubblico ospiterà la parte dei parcheggi pubblici mentre l'area frontistante l'edificio "E", sul lato nord, da destinarsi a viabilità e parcheggi pubblici oltre che a parcheggi pertinenziali per le attività commerciali da collocarsi nelle quattro torri, verrà temporaneamente utilizzata come parcheggi pertinenziali per il solo edificio E;*
- *una volta terminati anche i lavori delle quattro torri, Investire SGR consegnerà le opere inerenti le dotazioni territoriali così come da variante in linea tecnica delle opere di urbanizzazione approvata in data 16.01.2018 con nota PG 9778 del 19.01.2018 oltre che adeguare la collocazione dei parcheggi pertinenziali inerenti l'edificio E come da Permesso di costruire PG 13333 del 29.01.2018;*

oggetto della suddetta richiesta di concessione temporanea è l'area di proprietà comunale sita nel complesso Immobiliare denominato Corti di Medoro ubicato in Ferrara, tra Via Alessandro Tassoni, Via Ludwig van Beethoven e Via Francesco Gandini, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 192, particella 2612 sub.1/parte, per una superficie di 900 mq, meglio individuata negli elaborati grafici allegati all'istanza stessa, depositati agli atti del Servizio Pianificazione;

Visti gli elaborati allegati all'istanza PG 96509 del 02.08.2018 presentata da Investire SGR meglio di seguito specificati:

- Preconsegna corpo e planimetria catastale;
- Preconsegna corpo e cantierizzazione. Planimetria generale variante in linea tecnica;
- Preconsegna corpo e cantierizzazione. Planimetria preurbanizzazione;
- Preconsegna corpo e cantierizzazione. Sezioni tipo e particolari;
- Preconsegna corpo e cantierizzazione. Dimostrazione ottenimento indici;
- Preconsegna corpo e cantierizzazione. Relazione Tecnica;

Considerato:

che la dotazione provvisoria del complesso residenziale, fabbricato "E", dei parcheggi pertinenziali e delle dotazioni territoriali si rende necessaria ai fini dell'abitabilità/agibilità dello stesso immobile;

che quindi la concessione temporanea dell'area di proprietà comunale dovrà essere sottoscritta tra le parti prima della presentazione della Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità dell'edificio "E";

che in data 23/08/2018 si è svolto un Tavolo Tecnico, alla presenza dell'U.O. PUA e dei Servizi interessati per valutare la modifica temporanea alla variante in linea tecnica delle opere di urbanizzazione approvata in data 16.01.2018 con nota PG 9778 del 19.01.2018, durante il quale è emersa la necessità di modifiche/integrazioni da presentare al fine del superamento delle problematiche riscontrate durante il Tavolo Tecnico del 24.07.2017, in particolare le modifiche alla viabilità;

che in data 27/08/2018 si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea, nell'ambito della quale sono stati acquisiti a verbale i seguenti pareri favorevoli con prescrizioni alla modifica temporanea alla sopra citata variante in linea tecnica delle opere di urbanizzazione e alla concessione temporanea dell'area di proprietà comunale:

- Verbale Conferenza del 27.08.2018;
- Nulla Osta PG 104340 del 27.08.2018 del Servizio Patrimonio con prescrizioni e condizioni in data 27.08.2018;
- Parere di Hera assunto al PG 104115 del 24.08.2018;
- Parere Servizio Infrastrutture, Ufficio Urbanizzazioni in data 20.08.2018 NP 2466 del 23.08.2018;
- Parere Servizio Infrastrutture, Ufficio Mobilità in data 21.08.2018 NP 2471 del 23.08.2018;

- Parere Servizio Infrastrutture, Ufficio Verde in data 27.08.2018 NP 2496;
- Parere Servizio Infrastrutture, Ufficio Illuminazione Pubblica in data 24.08.2018 NP 2494 del 27.08.2018;
- Ufficio Benessere Ambientale in data 16.08.2018 PG 96509/18;

che con nota in data 27.08.2018 PG 104508 è stato comunicato alla Soc. Investire SGR spa che i lavori della Conferenza dei Servizi del 27.08.2018 inerente il progetto di concessione temporanea delle aree per parcheggi pertinenziali e modifica temporanea alla variante in linea tecnica delle dotazioni territoriali di cui alla richiesta in data 02.08.2018 PG 96509, si sono chiusi in modo favorevole nel rispetto dei sopra citati pareri e prescrizioni;

che la concessione temporanea di uso del suolo pubblico delle aree frontistanti il fabbricato "E" sul lato Nord, di proprietà comunale, e quantificata in 900,00 mq, da destinarsi temporaneamente a "parcheggi pertinenziali" per il solo edificio "E" censite al foglio 192, particella 2612 sub.1/parte, per una superficie di 900 mq, è in corso di definizione da parte del Servizio Patrimonio e dovrà essere approvata e disciplinata con apposito e separato atto di Giunta Comunale;

che, come autorizzato con PdR vigente, detta area e' destinata a viabilità, parcheggi pubblici e parcheggi pertinenziali per le attività commerciali da collocarsi nelle quattro torri, secondo gli elaborati allegati. Cio' risulta compatibile in quanto la realizzazione della restante parte degli edifici risulta in corso e, quindi, la concessione non inficia, vista la sua durata temporanea per il tempo previsto necessario alla realizzazione delle quattro Torri, le destinazioni future della stessa secondo quanto prevede il PdR di iniziativa pubblica.

Ritenuto opportuno, vista l'urgenza di iniziare i lavori per le finalità di interesse per la collettività sopra citate, di autorizzare l'inizio degli stessi di cui all'istanza PG 96509 del 02.08.2018 nel rispetto dei pareri e delle prescrizioni espresse dagli Enti e Servizi nella Conferenza del 27.08.2018 sopra citati, parte dei quali in pendenza dell'approvazione e della sottoscrizione della concessione temporanea in uso del suolo pubblico in conformità al vigente Regolamento comunale;

Dato atto:

che dovrà essere costituita apposita polizza assicurativa con adeguato massimale per i danni a terzi che dovessero essere generati dall'esecuzione delle opere temporanee e dal successivo uso;

che nessun onere e responsabilità potranno essere imputati all'Amministrazione Comunale qualora non si perfezionasse per qualsiasi motivo la sottoscrizione della suddetta concessione;

Visti:

- il Regolamento Comunale per l'Occupazione di Suolo Pubblico approvato con Delibera di C.C. PG 5860 del 22/02/1999, modificato con delibere C.C. n. 21/2757 del 21/02/2000, n. 13/5268 del 21/02/2001, n. 18/4971 del 14/02/2005, n. 15/110618 del 31/01/2011, così come da ultimo modificato con Delibera C.C. PG 18385 del 14/03/2016;
- il Regolamento per la concessione in uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Ferrara a terzi, approvato con delibera di C.C. del 18/02/2013, n. 11/71309/2013;
- la L.R. 15/2013 e s.m.i
- il D.P.R. 380/2001 s.m.i
- il RUE vigente;
- il vigente Statuto Comunale;

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.;

Con il voto favorevole di tutti i presenti

Delibera

di prendere atto che con nota in data 27.08.2018 PG 104508 è stato comunicato alla Soc. Investire SGR spa gestore del Fondo Immobiliare Social Housing nell'ambito del complesso Immobiliare denominato Corti di Medoro, che i lavori della Conferenza dei Servizi del 27.08.2018 inerenti il progetto di modifica temporanea alla variante in linea tecnica delle dotazioni territoriali di cui alla richiesta in data 02.08.2018 PG 96509 e la concessione temporanea delle aree per parcheggi pertinenziali, di proprietà comunale si sono chiusi in modo favorevole nel rispetto dei seguenti pareri e prescrizioni allegati alla presente quale parte integrante e sostanziale :

- Verbale Conferenza del 27.08.2018;
- Nulla Osta PG 104340 del 27.08.2018 del Servizio Patrimonio con prescrizioni e condizioni in data 27.08.2018;
- Parere di Hera assunto al PG 104115 del 24.08.2018;
- Parere Servizio Infrastrutture, Ufficio Urbanizzazioni in data 20.08.2018 NP 2466 del 23.08.2018;
- Parere Servizio Infrastrutture, Ufficio Mobilità in data 21.08.2018 NP 2471 del 23.08.2018;
- Parere Servizio Infrastrutture, Ufficio Verde in data 27.08.2018 NP 2496;
- Parere Servizio Infrastrutture, Ufficio Illuminazione Pubblica in data 24.08.2018 NP 2494 del 27.08.2018;
- Ufficio Benessere Ambientale in data 16.08.2018 PG 96509/18;

di autorizzare la Soc. Investire SGR spa, per le motivazioni citate in premessa e che qui si richiamano, ad iniziare i lavori di cui all'istanza PG 96509 del 02.08.2018 nel pieno rispetto dei pareri e delle prescrizioni espresse dagli Enti e Servizi nella Conferenza del 27.08.2018, parte dei quali nelle more di approvazione e sottoscrizione della concessione in uso temporanea dell'area di proprietà comunale sita in Ferrara, tra Via A. Tassoni, Via Beethoven e Via F. Gandini censita al Fg. 192 mapp. 2612 parte (900 mq in totale);

di dare atto:

che la concessione temporanea di uso del suolo pubblico dell'area frontistante il fabbricato "E" sul lato Nord, di proprietà comunale, da destinarsi temporaneamente a "parcheggi pertinenziali" per il solo edificio "E", censita al foglio 192, particella 2612 sub.1/parte, per una superficie di 900 mq, è in corso di definizione da parte del Servizio Patrimonio e dovrà essere approvata e disciplinata con apposito e separato atto di Giunta Comunale;

che dovrà essere costituita apposita polizza assicurativa con adeguato massimale per i danni a terzi che dovrebbero essere generati dall'esecuzione delle opere e dal successivo uso;

che nessun onere e responsabilità potranno essere imputati all'Amministrazione Comunale qualora non si perfezionasse per qualsiasi motivo la sottoscrizione della suddetta concessione temporanea di uso del suolo pubblico;

che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici attuativi e Progettazione;

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

IL SINDACO
Tiziano Tagliani

IL SEGRETARIO GENERALE
Ornella Cavallari