

OGGETTO: PROROGA TERMINE DELLA CONVENZIONE INTEGRATIVA STIPULATA IN DATA 12 MARZO 2013 PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE PG 21032/1997 DEL 24/06/1998 B 4.5 LOTTI DAL N. 1 AL N. 4, INERENTI UN AREA A RIDOSSO DEL BOICELLI E DEL VOLANO. ISTANZA PRESENTATA DALLA SOC. BS INVEST SRL.

Premesso:

che in data 24/06/1998 il Comune di Ferrara, con delibera di C.C. PG. 21032/97 ha approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa Privata, relativo a un comparto classificato dal PRG, allora vigente, sottozona B4.5, sito in Ferrara, via del Lavoro 17, presentato dalla Soc. Eridania S.p.A. e CEREOL SILOS S.r.l.;

che in data 8/10/1998 sono state sottoscritte le relative convenzioni edilizie per l'attuazione del Piano Particolareggiato di cui sopra dalla Soc. ERIDIANA S.P.A. e dalla Soc. CEREOL SILOS S.R.L. con atti a firma Notaio F. Cristofori rispettivamente con Rep. 47126 e Rep. n. 47127, registrati e trascritti ai sensi di legge e con atto Notaio F. Cristofori in data 28/09/1999 Rep. n. 50178 la Soc. CEREOL SILOS S.R.L. ha venduto parte dell'area di sua proprietà alla Soc. BS Invest srl;

che le opere di urbanizzazione previste nell'ambito del Piano di cui trattasi, sono state autorizzate con concessione edilizia P.G. 47346/1999 PR 6425/1999 rilasciata alla Soc. BS Invest srl in data 10/02/2000 e successiva concessione edilizia PG 24537/2001 PR 3252/2001 rilasciata in data 17/08/2001 e che a garanzia dell'esatta esecuzione delle opere previste dal Piano di cui alla convenzione Rep. n. 47127 dell'8/10/1998, la Soc. BS Invest srl ha costituito a favore del Comune di Ferrara, garanzia fideiussoria n. 1249941 emessa dalla La Viscontea Assicurazioni spa di Brescia in data 22/12/1999, per un importo complessivo di € 5.862.818,71 (Lire 11.352.000.000) ad integrazione della polizza pari numero e compagnia assicurativa del 01/12/1999 di € 4.790.440,90 (lire 9.275.587.000);

che a seguito del progressivo compimento delle opere di urbanizzazione la garanzia fideiussoria n. 1249941 emessa in data 01/12/1999 dalla La Viscontea Assicurazioni spa di Brescia (ora COFACE Assicurazioni con sede in Milano Via Spadolini n. 4), è stata ridotta proporzionalmente con nota in data 15.06.2005 P.G. n. 51444 a firma del Dirigente del Servizio Qualità Edilizia, riguardo al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione da parte del soggetto attuatore di importo pari a € 864.483,80 e, che l'importo in essere alla data odierna è pari ad € 4.998.334,92;

che la società BS Invest S.r.l., con nota PG. 4985 del 17/01/2008, ha proposto la sottoscrizione di un accordo per addivenire ad una modifica condivisa del piano particolareggiato approvato il 24/06/1998 con PG 21032/1997, accordo ex art. 11 Legge 241/90 e s.m.i. che è stato approvato in data 31/03/2008 con delibera di Consiglio Comunale P.G. n. 23569 e sottoscritto in data 21/05/2008;

che detto accordo prevedeva oltre alla proroga della convenzione Rep. n. 47127 fino all'8/02/2012 per le sole aree di proprietà della Soc. BS Invest S.r.l., regolarmente registrata e trascritta inerente il piano particolareggiato approvato il 24/06/1998 con delibera di Consiglio Comunale PG 21032/1997, l'impegno dell'Amministrazione a predisporre lo Schema Direttore (plani volumetrico) di variante al P.P.i.P. relativo alle aree della stessa Società con esclusione della porzione di area già in avanzato stato di urbanizzazione e comprendente la rete viaria con relativi sottoservizi ed i lotti individuati con i numeri 1-2-3-4 (per i quali erano già stati rilasciati o erano in fase di rilascio i provvedimenti che ne autorizzano l'edificazione). Con lo stesso atto la proprietà si impegnava a

presentare, entro 6 mesi dall'approvazione dello Schema Direttore il progetto di variante allo strumento urbanistico approvato in coerenza con detto Schema Direttore, ed a cedere al Comune non oltre tre mesi dalla data di sottoscrizione dell'accordo l'area della futura darsena da realizzarsi con il progetto "Idrovia" sulla sponda sinistra del canale Boicelli;

che con delibera G.C. PG. 17096 in data 03/03/2009, è stato approvato lo Schema Direttore relativo all'accordo per l'attuazione degli interventi previsti sugli immobili di proprietà della Soc. BS Invest S.r.l. nell'area ex Zuccherificio Eridania in Ferrara;

che in data 02/10/2009 a seguito di concessione di proroga su istanza di parte, è stata presentata dal sig. Flaminio Peroni, legale rappresentante della Soc. BS Invest Srl istanza, assunta al PG. 83423 in data 06/10/2009, per ottenere l'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata in variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata di cui al PG 21032/1997 ed in variante al PRG vigente, relativo ad un'area in via del Lavoro a Ferrara, classificata dal PRG sottozona B4.5 "Ambiti costituiti da ex aree produttive prevalentemente dismesse, da assoggettare a ristrutturazione urbanistica", disciplinata della scheda progetto 2b/86 "Boicelli Est" (l'area oggetto di Variante è censita al Foglio 135 mappale 912 parte);

che il progetto di Variante, ricalcando lo Schema Direttore predisposto dal Comune, prevedeva una revisione dello schema planivolumetrico del piano originario, revisione necessaria al fine di recepire la soluzione progettuale prevista per l'IDROVIA" e la conseguente cessione al Comune delle aree interessate da tale progetto per la realizzazione della darsena turistica per navi da crociera fluviale;

che con nota del 01/02/2012 assunta al PG n. 8453 del 06/02/2012, la proprietà chiedeva contestualmente all'approvazione della variante di cui sopra un'ulteriore proroga dei termini della Convenzione a rogito Notaio F. Cristofori Rep. n. 47127 (la cui scadenza era prevista per l'8/02/2012), per completare l'attuazione inerente i lotti dall'1 al 4 della limitrofa urbanizzazione, di proprietà della stessa Soc. BS Invest S.r.l., in fase di avanzata realizzazione; l'ultimazione di dette aree escluse dal progetto di variante era possibile solo attraverso proroga della Convenzione sopra citata;

che in data 19/11/2012 con delibera di CC PG 12565/12 è stata approvata la suddetta variante congiuntamente alla proroga della convenzione per l'attuazione dei lotti dall'1 al 4 limitata ad un periodo di anni 5 (cinque) a far data dalla sottoscrizione della relativa convenzione attuativa tra la Soc. BS Invest srl, e il Comune di Ferrara è stata sottoscritta in data 12/03/2013, con atto notaio Giuseppe Bignozzi rep. n. 18654/11823 (scadenza 12/03/2018 per lotti a 1 a 4 e scadenza 12/03/2023 per la variante inerente l'area a ridosso del Boicelli e del Volano);

che l'art. 10 della suddetta convenzione prevedeva la rateizzazione dell'anticipo del 30% degli oneri di urbanizzazione pari a € 253.997.91 in 3 rate, la prima delle quali pari a € 84.665,97 è stata versata prima della sottoscrizione della convenzione disciplinante il Piano, e la seconda e terza rata, oltre agli interessi legali, sono state garantite con polizza fideiussoria emessa in data 07.02.2013 da SACE BT Credit & Surety spa n. 1674.00.27.2799621124 per un importo di € 178.000,00;

che la Giunta Comunale su richiesta di istanza di parte PG 17563 del 18/02/2015 e successiva richiesta PG 16927 del 09/02/2016, con proprio indirizzo nella seduta del 15/03/2016, ha acconsentito ad una ulteriore proroga delle rateizzazioni dell'importo ancora da corrispondere (€ 120.951,40 oltre agli interessi legali) ma non oltre la primavera del 2019, naturale scadenza dell'attuale legislatura, e fino al 12/05/2019, stabilendo le seguenti scadenze:

I° rata entro il 12.05.2016 - 24.190,28 € oltre agli interessi legali dovuti a partire dalla data di convenzionamento;

II° rata entro il 12.02.2017 - 24.190,28 € oltre agli interessi legali dovuti a partire dalla data di convenzionamento;

III° rata entro il 12.11.2017 - 24.190,28 € oltre agli interessi legali dovuti a partire dalla data di convenzionamento;

IV° rata entro il 12.08.2018 - 24.190,28 € oltre agli interessi legali dovuti a partire dalla data di convenzionamento;

V° rata entro il 12.05.2019 - 24.190,28 € oltre agli interessi legali dovuti a partire dalla data di convenzionamento;

che ad oggi la società BS Invest srl, nell'intenzione di proseguire la propria progetto immobiliare, ha puntualmente fatto fronte a tutte le scadenze previste nelle rateizzazioni concesse per il pagamento dell'anticipo degli oneri di urbanizzazione secondaria e la garanzia relativa alle rate residue rimane valida fino alla sua liberazione da parte del Comune in deroga all'art. 1957 del Codice Civile;

che con nota PG 80715 del 14/07/2016, i residenti nei pressi degli edifici abbandonati di via Scalambra e via Maffino Maffi, hanno presentato una Mozione sulla sicurezza e sul possibile rischio sanitario, discussa e approvata nella seduta del Consiglio Comunale del 17/10/2016;

che con nota del 15/07/2017 PG 84291 del 17/07/2017 il Consigliere Comunale M5S Claudio Fochi ha presentato al Presidente del Consiglio Comunale *Mozione sulla creazione di spazi verdi attrezzati e giochi bambini nelle adiacenze del complesso edilizio di Via Scalambra e via Maffino Maffi*, segnalando quanto segue:

*“che dopo un anno circa dalla segnalazione della situazione di disagio dei residenti di via Scalambra e via Maffino Maffi, la qualità della vita dei condomini non è cambiata. Nessuna infrastruttura che possa costituire un punto di riferimento o una occasione di svago per i numerosi bambini che vivono nell'unico caseggiato abitato circondato da 9 edifici scheletrici incompiuti e abbandonati allevia lo squallore delle zone che circondano l'edificio, delimitato da un cantiere abbandonato e da campi incolti invasi da sterpaglie, frequentati da topi e bisce, altri specificem faunistici e di fatto impraticabili per i giochi;*

*che le famiglie residenti continuano ad essere isolate e lamentano con sempre più insistenza la mancanza di spazi attrezzati per giochi dei bambini, in una zona dove secondo il progetto iniziale la ditta BS Invest s.r.l. avrebbe dovuto allestire zone verdi strutturate e spazi ricreativi nell'area denominata “comparto 4” situata a sud degli edifici abbandonati, dove la ditta citata, come da apposita convenzione attuativa susseguente al piano approvato, sottoscritta nel 2013, dovrebbe allestire zone verdi entro il 2023 (...);*

*che le zone circostanti l'unico edificio abitato potenzialmente fruibili per spazio giochi o zone verdi figurano agli atti come zone private della ditta citata (...) e che non sono quindi in diretta disponibilità dell'amministrazione comunale, ma in una parte delle quali (la zona denominata comparto 4) è prevista da apposita convenzione una cessione per verde e parcheggio all'amministrazione comunale;*

*che i residenti di via Scalambra e via Maffino Maffi e le loro famiglie (una 40ina di famiglie con venti bambini), inizialmente invogliate a stabilirsi in loco anche in virtù del progetto iniziale che prevedeva giardini, aree verdi strutturate, negozi attorno agli edifici, vivono invece da parecchi anni in una situazione di isolamento e deserto infrastrutturale, essendo le due convenzioni attuative tuttora “inattuate”.*

*Con la suddetta Mozione si chiedeva al sindaco e alla Giunta di impegnarsi al fine di “intercedere, tramite i preposti uffici competenti, presso la ditta BS INVEST S.R.L. di Brescia, al fine di valutare se sia possibile anticipare (sulla lottizzazione che scade nel 2023) la cessione per aree verdi (comparto 4) sopra menzionata, al fine di allestire con i fondi destinati al risanamento delle periferie degradate o con altri capitoli di spesa, uno spazio giochi con alberi, aiuole e prati, panchine e un giardino per i bambini delle famiglie di via Scalambra citate in premesso, le quali hanno, contestualmente, anche avviato una petizione pubblica per sensibilizzare maggiormente la cittadinanza al problema della totale mancanza di spazi strutturati per giochi e svago in tale zona particolarmente disagiata (dove persistono rischi sanitari e di sicurezza) e priva di occasioni ricreative”;*

che con richiesta, PG/2018/0010594 del 23/01/2018 la Soc. BS Invest S.r.l., ha richiesto che il termine di 5 anni previsto per il completamento dell'attuazione delle opere di cui al Piano

Particolareggiato per i lotti dall'1 al 4 (convenzione atto notaio Giuseppe Bignozzi rep. n. 18654/11823 sottoscritta in data 12/03/2013), venga prorogato di 5 anni, allineandolo con il termine previsto per la limitrofa attuazione della variante al piano particolareggiato di iniziativa privata privata di cui al PG.21032/1997 relativo all'area in Via del Lavoro a ridosso del Boicelli e del Volano sempre di proprietà della stessa Società con scadenza 12/03/2023;

*che a supporto di detta richiesta sono state avanzate le seguenti motivazioni:*

*"1) che la perdurante stagnazione generale del mercato immobiliare particolarmente acuta nell'ambito del contesto ferrarese, ha impedito che si venissero a creare condizioni favorevoli al completamento delle opere relative ai lotti da 1 a 4 del Piano particolareggiato di cui all'oggetto;*

*2) che le difficoltà del settore sono confermate anche dalla circostanza che la scrivente società è tutt'ora proprietaria di alcuni appartamenti già ultimati da svariati anni che non sono stati alienati anche se proposti sul mercato a prezzo di costo e quindi a condizioni estremamente vantaggiose;*

*3) che ad influire negativamente sulla scarsa domanda abitativa della zona ha inciso e continua ad incidere anche la mancata riqualificazione infrastrutturale, da parte delle pubbliche amministrazioni, dei prospicienti canali Burana e Boicelli prevista da anni nell'ambito dello sviluppo della nuova idrovia ferrarese e soprattutto la mancata realizzazione della darsena turistica sulla confluenza dei due canali;*

*4) che la realizzazione da parte delle amministrazioni pubbliche della darsena e della riqualificazione dei predetti canali costituì il presupposto per l'Amministrazione Comunale alla richiesta di una Variante al Piano che consentisse, per il perseguimento dell'interesse pubblico, di adeguare il comparto alle esigenze programmatiche e progettuali previste per la nuova idrovia ferrarese;*

*5) che nel 2010 quindi ancor prima della definizione delle condizioni che sarebbero state richieste nella convenzione in variante, la scrivente, per soddisfare le esigenze dell'Amministrazione Comunale, si rese disponibile a cedere e cedette circa 10.000 metri quadri di area sulla quale avrebbe dovuto essere realizzata la predetta darsena;*

*6) che la scrivente società fiduciosa che la realizzazione delle infrastrutture programmate dalla pubblica amministrazione avrebbe dato nuovo slancio alla propria iniziativa immobiliare soprattutto per i fabbricati già in avanzata fase di costruzione di cui proprio ai lotti da 1 a 4, sottoscrisse la variante al piano nonostante questa comportasse, tra l'altro, una riduzione dell'estensione del comparto, la riduzione di spazi commerciali, maggiori costi per ulteriori opere di urbanizzazione parzialmente previste anche fuori al comparto e, per adeguamento alla normativa nel frattempo intervenuta, il pagamento anticipato del 30% degli oneri di urbanizzazione secondaria;*

*7) che nel frattempo la scrivente società ha effettuato la manutenzione periodica delle parti di aree di urbanizzazione già da tempo utilizzate dai residenti ed ha provveduto a collaudare e cedere al Comune aree adibite a parcheggi e viabilità per circa 7.800 mq.*

*8) che a dimostrazione dell'intenzione della scrivente società di mantenere e proseguire la propria iniziativa immobiliare, la stessa ha sino ad oggi puntualmente fatto fronte a tutte le scadenze previste nelle rateizzazioni concesse per il pagamento dell'anticipo degli oneri di urbanizzazione secondaria versando nelle casse comunali un importo ad oggi ammontante ad oltre 205.000,00 euro (...);*

*considerato inoltre*

*a) che la crisi immobiliare sta continuando a immobilizzare il mercato delle vendite soprattutto di unità abitative e non vi sono indicatori di un possibile imminente cambiamento di tendenza;*

*b) che non vi sono programmi e tempistiche certe per l'attuazione dei lavori della darsena turistica e della riqualificazione dei canali Boicelli e Burana;*

*c) che in mancanza delle predette opere la scrivente società pur essendosi accollata, come detto, aggravati di costi e oneri per consentire il perseguimento dell'interesse pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale, non può beneficiare dei vantaggi diretti ed indiretti che dette infrastrutture potrebbero apportare all'intero intervento e che costituirono le premesse per la conclusione degli accordi siglati in passato";*

che nella stessa istanza la Società, ha manifestato la volontà, a fronte dell'ottenimento della proroga, di provvedere entro il nuovo termine di attuazione "al completamento anche delle opere di urbanizzazione afferenti i lotti da 1 a 4 rendendosi disponibile a valutare eventuali soluzioni anche

*temporanee che, senza aggravio di costi per la scrivente, possano essere adottate per una migliore fruibilità della zona da parte dei residenti di Via Scalambra”;*

che, in risposta alla richiesta di proroga, tenuto conto anche delle problematiche sollevate nella mozione PG 84291 del 17/07/2017 presentata dal Consigliere comunale M5S Claudio Fochi, l'UO PUA ha predisposto una relazione che ha trasmesso in data 12/02/2018 alla Giunta Comunale richiedendo di esprimersi con proprio indirizzo;

che l'Assessore all'Urbanistica, Roberta Fusari, ha ritenuto opportuno sottoporre la questione alla III Commissione Consigliare prima che alla Giunta Comunale al fine di dare informativa in merito alla suddetta mozione;

che in data 12/02/2018 PG 20499 il Consigliere Claudio Fochi ha inoltrato al Sindaco, anche una petizione popolare, di cui è primo firmatario, sottoscritta da 115 cittadini, che chiedono al Sindaco e all'Amministrazione comunale *“che si attivino affinché venga realizzato uno spazio giochi per bambini con aiuole, alberi e panchine in zona adiacente il condominio situato fra via Scalambra e via Maffino Maffi, (localizzata da competenti uffici comunali) in modo da lenire parzialmente il disagio delle famiglie ivi residenti, da anni circondate da 9 edifici scheletrici e abbandonati in zona degradata priva di infrastrutture e senza spazi ricreativi per bambini”;*

che nella seduta del 20/02/2018 della III Commissione Consiliare, l'Assessore all'Urbanistica Roberta Fusari ha dato risposta alla mozione ed alla petizione suddette illustrando al contempo i contenuti della relazione predisposta dall'UO PUA informando che quanto trattato sarebbe stato sottoposto alla Giunta Comunale nella seduta del 27/02/2018 come meglio di seguito specificato;

che la Giunta Comunale, in linea con quanto illustrato dall'Assessore Fusari in III Commissione Consiliare, con proprio indirizzo in data 27/02/2018 *“(...) ha ritenuto di poter accogliere parzialmente la richiesta, avanzata dalla Soc. BS Invest S.r.l, di proroga dei termini di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata per i lotti dall'1 al 4 (convenzione atto notaio Giuseppe Bignozzi rep. n. 18654/11823 sottoscritta in data 12/03/2013), ritenendo un periodo di tre anni (12/03/2021), piuttosto che 5 come richiesto, sia un congruo termine per il completamento delle opere di detto stralcio, a condizione che venga fatta periodica manutenzione, come previsto nella convenzione originaria, delle parti di aree di urbanizzazione già da tempo utilizzate dai residenti in particolare per tutto ciò che possa comportare pericolo o disagio ai cittadini residenti e loro visitatori, oltreché la messa in sicurezza delle aree di cantiere, pena la revoca del provvedimento di proroga. In caso di inadempienza e previa emissione di apposita ordinanza, il Comune procederà inoltre, in sostituzione, a spese del soggetto attuatore. Si precisa inoltre che tale proroga potrà essere concessa con apposito atto deliberativo, previo il raggiungimento di un accordo, entro il 12/03/2018, finalizzato all'individuazione di un'area verde per il gioco fruibile dai residenti, localizzata tra le aree in futura cessione previste nei PPIP della convenzione attuativa di cui all'oggetto. Detta area dovrà essere sistemata e attrezzata a tale uso a spese e cura della Soc. BS Invest S.r.l.”;*

che con nota in data 28/02/2018 PG 28524 è stato comunicato alla Soc. BS Invest srl l'indirizzo assunto dalla Giunta nella seduta del 27/02/2018 ed essendo imminente il termine di scadenza della convenzione, si richiedeva di esprimere formalmente, entro e non oltre il 08/03/2018, un assenso in merito, individuando al contempo l'area verde per il gioco fruibile dai residenti, localizzata tra le aree in futura cessione previste nei PPIP della convenzione attuativa atto notaio Giuseppe Bignozzi rep. n. 18654/11823 sottoscritta in data 12/03/2013. Detto termine era da intendersi perentorio in quanto l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto valutare prima della scadenza del 12/03/2018 la proposta di individuazione dell'area verde. Qualora entro lo stesso termine non fosse stato raggiunto un accordo in merito la suddetta Convenzione sarebbe decaduta senza necessità di ulteriori provvedimenti;

che in data 01/03/2018 il tecnico della suddetta Società tramite posta elettronica ha individuato una possibile area da destinarsi a verde, allegando le relative tavole;

che con e mail in data 05/03/2018 la UO PUA, facendo seguito alla proposta del 01/03/2018 in merito all'individuazione di un'area verde per il gioco fruibile dai residenti in via Maffi, ha comunicato, sentiti anche il capo settore e l'Assessore, che la proposta formulata non poteva essere presa in considerazione, sebbene la localizzazione, all'interno dei mapp. 940 e 941 apparisse ottimale, in quanto la superficie dell'area individuata risultava insufficiente. Si chiedeva quindi di formulare una nuova proposta valutando la possibilità di estendere l'area verde comprendendo entrambi i mapp. 940 e 941 sull'area prospiciente la via Maffi che nel PPiP vigente risulta destinata a parcheggi (circa 800 mq.); da un'analisi del Piano Particolareggiato originario e dei PPiP vigenti è emerso che sui Lotti 7b ed 8 dell'originario Piano sono stati realizzati 3.293 mq. di parcheggi pubblici in esubero, pertanto risultava plausibile, ferma la quantità complessiva delle aree da cedere come dotazione di standard, autorizzare una diversa distribuzione degli stesse aree aumentando la dotazione di quelle a verde pubblico piuttosto che a parcheggio;

che con nota in data 08/03/2018 assunta al PG 31775 del 08/03/2018, la suddetta Società in risposta all'indirizzo della G.C. del 27/02/2018 e alle precisazioni fornite in data 05/03/2018 ha comunicato l'adesione ai contenuti del medesimo indirizzo e ha proposto di individuare all'interno del lotto 2, l'area verde per il gioco fruibile dai residenti, una porzione di area di circa 700 mq. su via Maffi per le finalità sopra citate, da adibire a verde per il gioco meglio individuata nella planimetria allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

che nella proposta la Società dichiara che l'area individuata risulta essere parte dei mappali 940 e 941 del Fg. 135 e verrebbe dotata di un'altalena doppia, uno scivolo per bambini e due panchine. La stessa verrebbe ceduta a titolo di standard come verde pubblico non appena perfezionato il relativo frazionamento catastale; inoltre considerato che l'area stessa è destinata nel PPiP vigente a parcheggi pubblici e tenuto conto che dall'analisi del PPiP originario e dei PPiP vigenti emerge che sono stati realizzati oltre 3000 mq. di parcheggi pubblici in esubero, la società ha richiesto al fine di adempiere alle richieste avanzate dall'Amministrazione e tenuto conto dei permessi di costruire rilasciati sul lotto 2, ferma restando la quantità complessiva di aree da cedere come dotazione di standard, venga autorizzata una diversa distribuzione e destinazione degli stessi aumentando la dotazione di quelli a verde pubblico;

che la Giunta Comunale, con proprio indirizzo in data 13/03/2018, si è già espressa favorevolmente in merito alla proposta presentata dalla Società BS Invest s.r.l.;

#### Considerato

che, con la proroga, il PPiP di cui trattasi viene variato esclusivamente nella nuova determinazione dei tempi di attuazione degli interventi mantenendo fermi gli usi e il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi previsti dallo strumento generale, allora PRG, in base al quale era stato originariamente redatto, nonchè gli altri impegni nei confronti del Comune, e viene lievemente modificata la distribuzione del verde e parcheggi limitatamente ai 700 mq destinati, nella proposta, a verde pubblico attrezzato, fermo restando la quantità complessiva di aree da cedere come dotazione di standard;

che l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti dall'1 al 4 sorto all'atto della sottoscrizione della convenzione urbanistica da parte del soggetto attuatore e garantito da idonea fideiussione a favore del Comune dovrà essere adempiuto entro il nuovo termine di scadenza dello strumento urbanistico convenzionato (12/03/2021) e la cessione gratuita al Comune di Ferrara delle aree e delle citate opere di urbanizzazione connesse, ai sensi dell'art. 5 della relativa convenzione Rep. n. 47127 del 8/10/1998 dovranno avvenire con appositi atti notarili, entro tre mesi dalla richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale;

che le motivazioni addotte dalla proprietà riguardano prevalentemente la situazione di crisi generale e la particolare congiuntura economica oltreché il rallentamento di un iter procedurale, già di per se complesso, dovuto al coordinamento tra il progetto edilizio e la realizzazione della darsena turistica fluviale prevista dal progetto l'IDROVIA" che avrebbe potuto rappresentare un volano per lo sviluppo complessivo di queste aree;

che è stata valutata l'opportunità di sostenere le trasformazioni urbanistiche ed edilizie in corso anche per la valenza economico sociale delle stesse, tenuto conto di come una crisi, inizialmente congiunturale e temporanea, si sia trasformata nel tempo in una crisi strutturale;

che ad oggi la società BS Invest srl, ha manifestato in più occasioni, attraverso la realizzazione e cessione di parte delle opere di urbanizzazione, e anche facendo fronte a tutte le scadenze previste nelle rateizzazioni concesse per il pagamento degli oneri, di voler proseguire nel completamento del progetto immobiliare;

che la Soc. BS Invest S.r.l., oltre a impegnarsi a completare le opere di urbanizzazione avviate, ha presentato una proposta concreta relativa all'individuazione di un'area verde attrezzata per il gioco fruibile dai residenti, consentendo di dare risposta alla richiesta avanzata dai residenti e dal Consigliere Fochi di cui in premessa.

Ritenuto, a fronte delle motivazioni addotte, di accogliere la richiesta, avanzata dalla Soc. BS Invest S.r.l, di proroga dei termini di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata per i lotti dall'1 al 4 (convenzione atto notaio Giuseppe Bignozzi rep. n. 18654/11823 sottoscritta in data 12/03/2013), ritenendo un periodo di tre anni (scadenza 12/03/2021), piuttosto che 5 come richiesto, un congruo termine per il completamento delle opere di detto stralcio, a condizione che venga fatta periodica manutenzione, come previsto nella convenzione originaria, delle parti di aree di urbanizzazione già da tempo utilizzate dai residenti in particolare per tutto ciò che possa comportare pericolo o disagio ai cittadini residenti e loro visitatori, oltreché la messa in sicurezza delle aree di cantiere, pena la revoca del provvedimento di proroga. In caso di inadempienza e previa emissione di apposita ordinanza, il Comune procederà inoltre, in sostituzione, a spese del soggetto attuatore.

**VISTI:**

- la legge n. 1150/1942 e s.m.i.;
- la L.R. 15 del 30/07/2013 e s.m.i.;
- la L.R. 12 del 23/06/2017;
- la L.R. 21/12/2017 n. 24
- il RUE vigente;

**VISTI** gli atti;

**VISTI** i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale proponente in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 D.Lgs.267/2000 e s. m. i.);

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

**DELIBERA**

di accogliere per le motivazioni di cui in premessa, la richiesta avanzata dalla società BS Invest srl, di proroga dei termini di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata per i lotti dall'1 al 4, la cui convenzione integrativa è stata sottoscritta tra il Comune di Ferrara e la società BS Invest srl in data 12/03/2013 con atto notaio Giuseppe Bignozzi rep. n. 18654/11823, a far data dal 12/03/2018, data di scadenza della convenzione originaria, al 12/03/2021, a condizione che venga fatta periodica manutenzione, come previsto nella convenzione originaria, delle parti di aree di urbanizzazione già da tempo utilizzate dai residenti in particolare per tutto ciò che possa comportare pericolo o disagio ai cittadini residenti e loro visitatori, oltreché la messa in sicurezza delle aree di cantiere, pena la revoca del provvedimento di proroga. In caso di inadempienza e previa emissione di apposita ordinanza, il Comune procederà inoltre, in sostituzione, a spese del soggetto attuatore;

di dare atto che il nuovo termine della Convenzione integrativa, di cui al punto precedente, per i lotti dall'1 al 4, in attuazione al PPIp approvato con delibera di Consiglio Comunale PG 12565/12 in data 19/11/2012, viene fissato nel 12/03/2021, restano fermi e invariati gli altri obblighi e impegni nei confronti del Comune, disciplinati nella suddetta convenzione;

di condizionare l'effettività della suddetta proroga, alla presentazione del Permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione inerente l'area verde attrezzata per il gioco fruibile dai residenti, di cui in premessa, entro 60 giorni dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione della proroga stessa senza ulteriori provvedimenti;

di condizionare l'effettività della proroga di cui al presente atto al mantenimento garanzia fideiussoria n. 1249941 emessa in data 01/12/1999 dalla La Viscontea Assicurazioni spa di Brescia, (ora COFACE Assicurazioni con sede in Milano Via Spadolini n. 4);

di precisare altresì che restano invariate tutte le altre indicazioni e condizioni contenute nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata per i lotti dall'1 al 4 e relativa convenzione integrativa sottoscritta tra il Comune di Ferrara e la società BS Invest srl in data 12/03/2013 con atto notaio Giuseppe Bignozzi rep. n. 18654/11823;

di trasmettere copia del presente provvedimento alla Società BS Invest srl, al Servizio Ufficio di Piano, al SUE, alla U.O. Piani Urbanistici Complessi, Problematiche ambientali e Vigilanza e di allegarne copia agli atti del PPIp approvato con delibera di Consiglio Comunale PG 12565/12 in data 19/11/2012;

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

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

IL SINDACO  
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE  
ORNELLA CAVALLARI