

OGGETTO: APPROVAZIONE 2^ VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA "EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN" PRESENTATA DALLA SOC. FERRARA 2007 SPA E SOC. INVESTIRE SGR SPA E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA DI MODIFICA A QUELLE STIPULATE IN DATA 09/01/2013 REP. N. 24858/12296, IN DATA 09/12/2015 REP. 26876/13329 E IN DATA 26/05/2017 REP. N. 120011/46302.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che con decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18/1/2012, è stato approvato l'Accordo di Programma in variante al PRG relativo ai "Piani di recupero ex AMGA, ex MOF - Darsena, ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" sottoscritto in data 19/12/2011 dai rappresentanti del Comune di Ferrara, della Provincia di Ferrara e della S.T.U. Ferrara Immobiliare SpA, e ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011;

che per quanto riguarda il comparto "*Ex direzionale pubblico di via Beethoven*", la Società FERRARA 2007 Srl, in qualità di proprietaria dell'immobile denominato "Palazzo degli Specchi", ha siglato in data 19.12.2011 PG. 105262/2011 e stipulato con atto Notaio Magnani in data 29/11/2012, registrato e trascritto ai sensi di legge, un Accordo ex art. 11, L. n. 241/1990 con il Comune di Ferrara e la S.T.U., disciplinante gli obblighi in ordine alla realizzazione del Piano di Recupero del comparto di che trattasi, oggetto di approvazione mediante Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34, D. Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 40, L.R. 20/2000;

che con atto notaio Zecchi Andrea in data 09/01/2013 rep. n. 24858/12296, registrato e trascritto ai sensi di legge, è stata stipulata, tra il Comune di Ferrara e la Soc. Ferrara 2007 Srl, convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica del comparto "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven", approvata con delibera di GC n. 230 PG 95584 del 27/12/2012;

che in data 25/06/2014 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa dalla Soc. Ferrara 2007 Srl, CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (Fondo FIA), Intercantieri Vittadello S.p.A., Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara e dal Comune di Ferrara 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 un Fondo immobiliare;

che la Soc. Ferrara 2007 Srl con nota del 18/03/2015, assunta al PG 27069 del 19/03/2015, facendo seguito agli incontri tecnici ed agli impegni assunti con il suddetto Protocollo d'Intesa ha richiesto l'attivazione dell'iter urbanistico al fine di addivenire ad una variante al PdR di iniziativa pubblica, per allineare l'intervento alle caratteristiche richieste dal Social Housing;

che con deliberazione di Giunta Comunale 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", (adottata con deliberazione di Giunta Comunale n. 220 PG 48333 del 12/05/2015) 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; 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 la convenzione tra il Comune e la Soc. Ferrara 2007 Srl è stata quindi stipulata a Ferrara in data 09/12/2015 con atto notaio Zecchi registrata e trascritta ai sensi di legge (rep. 26876, rac. 13329);

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 e sua variante dell' "Ex direzionale pubblico di via Beethoven", 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 rogitato l'atto di Apporto e Conferimento del complesso dell'ex "Palazzo degli Specchi", 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), all'uopo gestito dalla Soc. Investire SGR spa con sede a Roma Via Po n. 16/a, P.IVA 06931761008;

che, con atto a rogito notaio Mazza Pietro di Roma in data 26/05/2017 rep. n. 120011/46302, registrato e trascritto ai sensi di legge, successivo all'acquisto da parte del Fondo "FERRARA SOCIAL HOUSING", dell'immobile destinato alla realizzazione della delegazione comunale, 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, rep. n. 24858/12296 e in data 09/12/2015 rep.n. 26876/13329, al fine di prevedere il contestuale versamento, da parte del Fondo alla Tesoreria Comunale del Comune di Ferrara, del contributo di 3.990.100,00 € quale assolvimento della obbligazione derivante dalla variante urbanistica e la cessione immediata, a titolo gratuito, da parte del Fondo al Comune di Ferrara, dell'immobile destinato a "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana e relativo parcheggio funzionale", quale opera di urbanizzazione secondaria;

che in esecuzione e adempimento di quanto previsto nella convenzione, con atto a rogito notaio Mazza Pietro di Roma in data 26/05/2017 rep. n. 120012/46303, registrato e trascritto ai sensi di legge, la Soc. Investire SGR S.p.A., in qualità di gestore del Fondo, ha ceduto al Comune di Ferrara la piena proprietà delle porzioni immobiliari facenti parte del complesso denominato "Palazzo degli Specchi", sito in tra Via Tassoni e Via Beethoven, al fine di realizzare la "delegazione comunale, sede decentrata degli uffici di polizia e vigilanza urbana e relativo parcheggio funzionale"; detto immobile oggi risulta in corso di ristrutturazione da parte di ACER Ferrara con il quale è stata sottoscritta apposita convenzione;

che, con atto a rogito notaio Mazza Pietro di Roma in data 26/05/2017 rep. n. 120013/46304, registrato e trascritto ai sensi di legge, la Soc. Ferrara 2007 spa ha ceduto al Comune di Ferrara, in esecuzione e adempimento di quanto previsto nella Convenzione, area urbana di mq. 600, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 192, particella 2608 - area urbana di mq. 600 e in Catasto Terreni del Comune di Ferrara al foglio 192, particella 2608 - Ente Urbano di mq. 600 per la realizzazione della suddetta centrale termica;

che le aree situate nell'ambito del Piano di Recupero sono suddivise in sei stralci di cui il Comune di Ferrara risulta proprietario del I^ (edificio da adibire a delegazione e relative dotazioni territoriali) oltre che delle dotazioni territoriali del II^, il Fondo risulta proprietario delle superfici fondiari del II^ (UMI 1b e c), la Soc. Ferrara 2007 spa risulta proprietaria dei restanti stralci, III^ (UMI 1 a commerciale, attività di medio-piccole strutture di vendita), IV^ (UMI 2 direzionale e uffici), V^ (UMI 4 residenziale, abitazioni in palazzine) esclusa l'area per teleriscaldamento di proprietà comunale e VI^ (UMI 3 residenziale, abitazioni in palazzine);

che con determina in data 27/03/2018 n. 695 PG 40344 in esecuzione e adempimento di quanto previsto nelle Convenzioni è stata disposta la cessione a titolo gratuito da parte della la Soc. Investire SGR, della piena proprietà dei seguenti immobili facenti parte del complesso denominato "Palazzo degli Specchi", per complessivi mq. 11.250, e precisamente individuati al Catasto

Fabbricati al Foglio 192 mapp. 2606 di mq. 196, mapp. 2612 sub. 1 di mq. 3.169, mapp. 2613 sub. 1 di mq. 6.574, mapp. 2617 di mq. 39, mapp. 2618 di mq. 73 e mapp. 2619 di mq. 1.199, nonché è stato disposto l'asservimento all'uso pubblico a favore del Comune da parte della stessa Soc. Investire SGR, delle seguenti aree per complessivi mq. 1.766, individuate al catasto Fabbricati al Fg. 192 mapp. mapp. 2610 sub 1 BCNC di mq. 133, mapp. 2610 sub 2 BCNC di mq. 415, mapp. 2611 sub 1 BCNC di mq. 243 e mapp. 2611 sub 2 BCNC di mq. 975;

che con atto notaio Magnani Alberto in data 30/03/2018 rep. n. 48249/28323 trascritto al n. 5809/4032 (cessione) e 5810/4033 (asservimento) in data 11.04.2018 e registrato ai sensi di legge, è stata stipulata la cessione gratuita e l'asservimento all'uso pubblico a favore del Comune di Ferrara delle sopra citate aree in adempimento a quanto previsto nelle convenzioni attuative;

che la Soc. Ferrara 2007 spa e la Soc. Investire SGR spa tramite la Soc. Alfaluda srl a ciò delegata, con nota del 27/12/2018 assunta al PG 159675, ha presentato istanza di variante al PdR e relativi elaborati;

che dalla Relazione illustrativa allegata alla suddetta istanza si evince che:

- la variante ha come oggetto le progettazioni della sola UMI 2 all'interno del IV^a stralcio funzionale. L'obiettivo è l'introduzione della funzione residenza/abitazioni collettive/studentato in aggiunta alla già consentita destinazione a direzionale, per l'edificio denominato "F". Non sono previste modifiche alle sagome di massimo ingombro, delle superfici edificabili e agli standard rispetto a quanto già in essere e gli interventi si attueranno con il recupero e la riqualificazione dell'edificio esistente;
- l'edificio si colloca visivamente come prosecuzione prospettica del fabbricato denominato "E", nella UNI 1c ad oggi ultimato;
- la necessità di continuità dello sky-line da Via Beethoven, consente di garantire la possibilità di conservazione dell'intero ultimo piano nella UMI2, nel rispetto delle superfici consentite dal PdR:

che nell'Anno Accademico 2017-2018, l'Università di Ferrara ha registrato un rilevante incremento delle immatricolazioni, per cui, è derivato un forte afflusso di studenti in città, e, di conseguenza, un forte aumento della domanda di servizi, tra cui la richiesta di alloggi, servizi di ristorazione, di trasporto, etc.;

che per quanto riguarda in particolare l'esigenza di incrementare l'offerta abitativa, nell'autunno scorso sono stati attivati tavoli di confronto tra l'Università, il Comune, ACER, ER.GO. ed altri operatori privati attivi nel territorio al fine di attivare sinergie per potenziare le disponibilità abitative rivolte a studenti universitari;

che pertanto, l'Università di Ferrara, il Comune di Ferrara, ERGO, Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori dell'Emilia Romagna, hanno inteso costituire un apposito network, tramite apposito protocollo d'intesa approvato dalla Giunta Comunale in data 05/06/2018 – P.G. N. 2018/70454 e mediante specifici accordi sui diversi "ambiti tematici". Tale intesa avrà lo scopo di delineare in forma condivisa e di attuare in modo sinergico strategie di risposta strutturata alle esigenze degli studenti e delle studentesse che favoriscano anche opportunità di sviluppo congiunto dell'Università e del territorio;

che la vocazione quindi prettamente pubblica che ha assunto la gran parte dell'iniziativa, ha portato la proprietà ad una ottimizzazione degli interventi complessivi e delle urbanizzazioni. L'intento è quello di consentire la fattibilità economica del progetto garantendo, ad ogni modo, il rispetto di tutto l'impianto urbanistico originario;

che l'Amministrazione Comunale, con la firma del Protocollo d'Intesa in data 25/06/2014, 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;

che 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;

che in ordine alla conformità urbanistica della variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica di cui trattasi, è stato rilevato che quanto proposto è conforme con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;

che la Commissione Qualità, riunitasi nella seduta del 10/01/2019, si è espressa favorevolmente in ordine alla suddetta variante.

Richiamate le proprie delibere G.C. n. 763 PG 160590 del 28/12/2018 e n. 6 PG 2926 del 08/01/2019 con le quali sono state stabilite nella misura rispettivamente del 33% e del 16% le percentuali delle quote del debito ICI-IMU complessivo della Soc. Ferrara 2007 spa, quantificate in proporzione al valore della UMI 1 a (III^a stralcio) a destinazione commerciale (attività di medio-piccole strutture di vendita) e della UMI 2 (IV^a stralcio), nell'ambito del Piano di Recupero di iniziativa pubblica e dell'Accordo di Programma di cui alla delibera di Consiglio P.G. n. 103786 del 22/12/2011 e successivo decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18/1/2012.

Considerato:

che con Delibera di Giunta Comunale n. 25 PG. 9880 del 22/01/2019 è stata adottata la II^a variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica Ex Direzionale pubblico di via Beethoven”;

che la variante allo strumento urbanistico, corredato di tutti i relativi elaborati tecnici, urbanistici, è stato depositato in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 60 giorni consecutivi a partire dal 11/02/2019 fino al 11/04/2019;

che in data 13/02/2019, presso l'U.O. Piani Urbanistici Attuativi, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea dove sono stati valutati gli elaborati prodotti e acquisiti nella seduta stessa e nei giorni precedenti i seguenti pareri:

Verbale Conferenza dei Servizi Simultanea del 13/02/2019;

ARPAE PG. 20451 del 14/02/2019;

AUSL di Ferrara PG. 17921 del 08/02/2019;

Servizio Ambiente del Comune di Ferrara NP.321/19;

che con nota del PG. 24089 del 21/02/2019 sono stati inviati alla Provincia di Ferrara al Settore Pianificazione Territoriale - PO Urbanistica copia della documentazione della II^a variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica in oggetto per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 35 comma 4, della L.R. 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017 e per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R. 19/08;

che nei sessanta giorni di deposito, non sono pervenute al Comune osservazioni;

che la presente 2^a variante, di carattere normativo, coinvolge la sola UMI 2 (all'interno del IV stralcio funzionale) dove è stato aggiunto l'uso 4 “residenza e assimilabili”, oltre alla già consentita destinazione direzionale, uso già ammesso dal PdR originario per altre UMI, risulta esclusa dalla procedura di valutazione di sostenibilità (VAS ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.Lgs. n. 152/2006); lo

strumento urbanistico attuativo originario è già stato oggetto di VAS in sede di approvazione dello stesso PdR;

che la Provincia di Ferrara con Decreto del Presidente n. 41 del 11.04.2019 assunto al PG. 51261 del 17/04/2019, ai sensi dell'art. 35 comma 4, della L.R. 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017 ha decretato di non formulare osservazioni sul procedimento in oggetto facendo proprio il contenuto delle condizioni e pareri di cui alla Relazione Istruttoria della P.O. Pianificazione Territoriale della Provincia di Ferrara PG n. 9353/2019, allegata allo stesso decreto, depositato agli atti del Servizio Pianificazione;

che con lo stesso atto la Provincia di Ferrara ha espresso il parere in materia di rischio sismico, ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/08, facendo proprio il contenuto delle condizioni e pareri di cui alla proposta formulata dalla Regione Emilia Romagna - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano, PG n. 8142/2019, allegata allo stesso decreto, depositato agli atti del Servizio Pianificazione;

che lo schema di convenzione integrativa di modifica a quelle stipulate in data 09/01/2013 rep. n. 24858/12296 in data 09/12/2015 rep. 26876/13329 e in data 26/05/2017 rep. n. 120011/46302 all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 16.04.2019 e in data 26.04.2019 (ricependo le precisazioni proposte della Soc. Ferrara 2007 spa in sede di assenso in data 18.04.2019) tramite posta elettronica ai Soggetti attuatori ai fini della condivisione dei suoi contenuti;

che i relativi assensi sono stati espressi dai Soggetti attuatori tramite mail in data 18/04/2019;

Ritenuto:

pertanto di recepire le condizioni e pareri contenuti nel Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara con n. 41 del 11.04.2019 e suoi allegati, assunto al PG. 51261 del 17/04/2019, depositato agli atti del Servizio Pianificazione;

per le motivazioni in argomento, di approvare la variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex Direzionale pubblico di Via Beethoven" inerente la UMI 2 all'interno del IV^ stralcio funzionale, corredata dai seguenti elaborati:

04 P 3 F E R I 0 1 G 4 Relazione illustrativa e previsioni di spesa e Protocollo d'Intesa tra Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti, Intercantieri Vittadello, ACER Ferrara e Comune di Ferrara per interventi di E.R.S. (Integrazione 2019)

05 P 3 F E N T 0 1 G 4 Norme tecniche di attuazione. (Integrazione 2019)

08 P 3 F E G G 0 1 G 2 Relazione geologico-geotecnica e sismica. (Integrazione 2019)

10 P 3 F E R T 0 2 G 2 Valutazione previsionale di clima acustico. (Integrazione 2019)

di approvare in conseguenza della presente variante, lo schema di Convenzione integrativa di modifica a quelle stipulate in data 09/01/2013 rep. n. 24858/12296, in data 09/12/2015 rep. 26876/13329 e in data 26/05/2017 rep. n. 120011/46302;

Dato atto:

che i seguenti elaborati allegati alla convenzione originaria (sottoscritta in data 09/01/2013 rep. n. 24858/12296) rimangono validi:

P 3 F E S U 0 1 G 1 Stralcio strumentazione urbanistica

P 3 F E G G 0 1 G 1 Relazione geologico-geotecnica e sismica

P 3 F E R T 0 2 G 1 Valutazione previsionale di clima acustico

P 3 F E R A 0 1 G 1 Rapporto ambientale

P 3 F E R A 0 2 G 1 Rapporto ambientale: integrazioni (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)

P 3 F E S U 0 2 G 0	Elaborati di variante al Vigente PRG (integrazione febbraio 2011)
P 3 F E D F 0 1 G 1	Stato di fatto: documentazione fotografica
P 3 F E S F 0 1 G 1	Stato di fatto: rilievo strumentale (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)
P 3 F E S F 0 2 G 1	Stato di fatto planoaltimetrico, manufatti, rilievo del verde
P 3 F E S F 0 3 G 2	Stato di fatto: sezioni e profili
P 3 F E S F 0 4 G 1	Stato di fatto: Reti impiantistiche

che i seguenti elaborati allegati alla convenzione sottoscritta in data 09/12/2015 con atto notaio Zecchi rep. 26876, rac. 13329 rimangono validi:

P 3 F E E L 0 1 G 3	Elenco elaborati
P 3 F E E C 0 1 G 3	Estratto catastale ed elenco delle proprietà
P 3 F E R I 0 1 G 3	Relazione illustrativa e previsioni di spesa e Protocollo d'Intesa tra Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti, Intercantieri Vittadello, ACER Ferrara e Comune di Ferrara per interventi di E.R.S
P 3 F E N T 0 1 G 3	Norme tecniche di attuazione
P 3 F E R T 0 1 G 2	Relazione di analisi climatica del sito
P 3 F E C P 0 1 G 1	Schema stralci funzionali (verifica standard urbanistici e reti impiantistiche)
P 3 F E P G 0 2 G 3	Progetto: zonizzazione, unità minime di intervento, parametri urbanistici
P 3 F E P G 0 3 G 2	Progetto: aree di standard pubblico e di uso pubblico
P 3 F E P G 0 3 b G 1	Identificazione aree Accordo (art. 11 L. 241/90)
P 3 F E P G 0 6 G 3	Progetto: Reti di adduzione e scarico
P 3 F E P G 0 7 G 2	Progetto: Illuminazione pubblica
P 3 F E P G 0 8 G 2	Progetto: Reti fornitura energia elettrica e telefonica
P 3 F E P G 0 9 G 3	Progetto: Interferenze reti impiantistiche con lo stato di progetto

UNICA – “Ipotesi posizionamento alternativo centrale di Teleriscaldamento Hera” datata 05.08.2015.

che la Convenzione integrativa di modifica a quelle stipulate in data 09/01/2013 rep. n. 24858/12296, in data 09/12/2015 rep. 26876/13329 e in data 26/05/2017 rep. n. 120011/46302, a seguito della presente variante al PdR dovrà essere sottoscritta dalla Società Ferrara 2007 spa e dalla Soc. Investire SGR spa, o loro aventi causa, entro 3 (tre) mesi dalla data di pubblicazione nel BUR dell'avviso dell'approvazione da parte della Giunta Comunale della presente variante al PdR di iniziativa pubblica e della relativa modifica dell'attuazione.

Vista la delibera C.C. P.G. 21901 del 16/04/2009 di approvazione del PSC;
 Vista la delibera C.C. P.G. 39286 del 10/06/2013 di approvazione del RUE;
 Vista la delibera C.C. P.G. 20451 del 07/04/2014 di approvazione del 1^ POC e successive varianti;
 Vista la delibera C.C. P.G. 100273 del 09/12/2014, di adeguamento delle Norme Tecniche di attuazione del RUE all'art. 18 bis L.R. 20/2000;
 Vista la delibera C.C. P.G.139299/2017 in data 11/12/2017 di approvazione del 2^ POC e successiva delibera P.G. 103773/18 del 24/09/2018 di approvazione di sua variante;

Vista la Legge 17/8/1942 n. 1150 e s.m.;
 Vista la Legge 5/8/1978, n. 457 e s.m.;
 Vista la L.R. 20/2000 e smi;
 Vista la L.R. 21.12.2017 n. 24 in particolare l'art. 4, comma 4;

VISTI gli atti;

Visti i pareri favorevoli espressi dal Dirigente responsabile del Servizio 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 approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., combinato al disposto di cui all'art. 4 co.4 L.R. 24/2017 nonché dell'art. 34 delle NTA del POC, per le motivazioni di cui nella parte narrativa, la 2^a variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven", corredata dai seguenti elaborati, posti agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione:

- | | |
|------------------------|---|
| 04 P 3 F E R I O 1 G 4 | Relazione illustrativa e previsioni di spesa e Protocollo d'Intesa tra Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti, Intercantieri Vittadello, ACER Ferrara e Comune di Ferrara per interventi di E.R.S. (Integrazione 2019) |
| 05 P 3 F E N T O 1 G 4 | Norme tecniche di attuazione. (Integrazione 2019) |
| 08 P 3 F E G G O 1 G 2 | Relazione geologico-geotecnica e sismica. (Integrazione 2019) |
| 10 P 3 F E R T O 2 G 2 | Valutazione previsionale di clima acustico. (Integrazione 2019) |

di approvare in conseguenza della presente variante, il seguente schema di Convenzione integrativa di modifica a quelle stipulate in data 09/01/2013 rep. n. 24858/12296, in data 09/12/2015 rep. 26876/13329 e in data 26/05/2017 rep. n. 120011/46302:

SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA

ARTICOLO 1

La presente convenzione integra le convenzioni stipulate in data 09/01/2013 rep. n. 24858/12296 con atto notaio Zecchi Andrea, in data 09/12/2015 rep. 26876/13329 con notaio Zecchi Andrea e in data 26/05/2017 rep. n. 120011/46302 con atto notaio Mazza Pietro. Con la sottoscrizione di quest'ultima i soggetti attuatori, Soc. Ferrara 2007 spa e Soc. Investire SGR in qualità di gestore del Fondo Ferrara Social Housing, hanno convenuto che per una più facile lettura, la stessa convenzione recepisce nell'articolato anche quanto già disciplinato nelle convenzioni in essere. Ad integrazione quindi dell'art. 1 della convenzione stipulata in data 26/05/2017 rep. n. 120011/46302 i soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa, a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, tenuto conto delle avvenute cessioni ed asservimento all'uso pubblico di aree a favore del Comune di Ferrara, a rogiti notaio Mazza Pietro di Roma in data 26/05/2017 rep. n. 120012/46303, rep. n. 120013/46304, notaio Magnani Alberto di Ferrara in data 30/03/2018 rep. n. 48249/28323, ad attuare il Piano di Recupero di iniziativa Pubblica "ex Direzionale pubblico di Via Beethoven", di cui all'Accordo di Programma, sottoscritto in data 19/12/2011 ratificato con deliberazione di C.C. P.G. n. 103786 del 22/12/2011 e successiva variante approvata con deliberazione di G.C. n. 569 PG 116102 del 09/11/2015 e successiva delibera di modifica C.C. PG 37381 del 10.04.2017 e successiva variante normativa approvata con delibera G.C PG..... del, sull'area di terreno di proprietà dei medesimi rispettivamente:

Soc Ferrara 2007 spa

della superficie catastale di mq in Ferrara, contraddistinta al NCT del Comune di Ferrara al Foglio Mappali,

Fondo Ferrara Social Housing:

della superficie catastale di mq in Ferrara, contraddistinta al NCT del Comune di Ferrara al Foglio Mappali,

e parte su area di proprietà del Comune di Ferrara (via Tassoni e area verde prospiciente la via Beethoven) al Foglio 159 mappale 96, Foglio 161 mappali 1382 e 1381 e Foglio 192 mappali 665 e 671 oltre che su quelle già oggetto di cessione di cui al presente articolo confinanti:

- a nord con ragioni...
- a sud con ragioni....
- a ovest con ragioni....
- a est con ragioni.....

ARTICOLO 2

A integrazione dell'art. 2 della convenzione stipulata in data 26/05/2017 rep. n. 120011/46302 la 2ª variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" verrà realizzata sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Giunta Comunale P.G..... del elencati in seguito che si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

04 P 3 F E R I O 1 G 4	Relazione illustrativa e previsioni di spesa e Protocollo d'Intesa tra Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti, Intercantieri Vittadello, ACER Ferrara e Comune di Ferrara per interventi di E.R.S. (Integrazione 2019)
05 P 3 F E N T O 1 G 4	Norme tecniche di attuazione. (Integrazione 2019)
08 P 3 F E G G O 1 G 2	Relazione geologico-geotecnica e sismica. (Integrazione 2019)
10 P 3 F E R T O 2 G 2	Valutazione previsionale di clima acustico. (Integrazione 2019)

e in conformità a quanto prescritto dagli Enti, Aziende e Servizi e nelle seguenti note allegate alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:

Verbale Conferenza dei Servizi Simultanea del 13/02/2019;

ARPAE PG. 20451 del 14/02/2019;

AUSL di Ferrara PG. 17921 del 08/02/2019;

Servizio Ambiente del Comune di Ferrara NP.321/19;

Fermo il resto.

ARTICOLO 3

A integrazione dell'art. 14 della convenzione stipulata in data 26/05/2017 rep. n. 120011/46302 e richiamate le delibere di Giunta Comunale n. 763 PG 160590 del 28/12/2018 e n. 6 PG 2926 del 08/01/2019 le parti concordano che i soggetti attuatori ricompresi nel Piano di Recupero di iniziativa pubblica e relative varianti, sono da considerarsi responsabili, verso il Comune, pro quota delle sole opere e impegni afferenti allo stralcio funzionale al quale devono dare attuazione ed all'interno del quale si trova il sedime oggetto del proprio diritto di proprietà, senza avere responsabilità per l'attuazione delle opere e degli impegni afferenti gli altri stralci.

ARTICOLO 3

A integrazione dell'art. 20 della convenzione stipulata in data 26/05/2017 rep. n. 120011/46302 per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto si conferma oltre a quanto disciplinato nelle convenzioni stipulate tra il Comune di Ferrara, Ferrara 2007 e Investire SGR, in data 09/01/2013 rep. n. 24858/12296 e in data 09/12/2015 rep. 26876/13329 anche quanto disciplinato nella convenzione sottoscritta in data 26/05/2017 rep. n. 120011/46302;

Fermo il resto

ARTICOLO 4

I soggetti attuatori si obbligano, per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire nei contratti con le imprese esecutrici delle dotazioni territoriali una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le

disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto).

di dare atto:

che i seguenti elaborati allegati alla convenzione originaria (sottoscritta in data 09/01/2013 rep. n. 24858/12296) rimangono validi:

P 3 F E S U 0 1 G 1	Stralcio strumentazione urbanistica
P 3 F E G G 0 1 G 1	Relazione geologico-geotecnica e sismica
P 3 F E R T 0 2 G 1	Valutazione previsionale di clima acustico
P 3 F E R A 0 1 G 1	Rapporto ambientale
P 3 F E R A 0 2 G 1	Rapporto ambientale: integrazioni (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)
P 3 F E S U 0 2 G 0	Elaborati di variante al Vigente PRG (integrazione febbraio 2011)
P 3 F E D F 0 1 G 1	Stato di fatto: documentazione fotografica
P 3 F E S F 0 1 G 1	Stato di fatto: rilievo strumentale (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)
P 3 F E S F 0 2 G 1	Stato di fatto planoaltimetrico, manufatti, rilievo del verde
P 3 F E S F 0 3 G 2	Stato di fatto: sezioni e profili
P 3 F E S F 0 4 G 1	Stato di fatto: Reti impiantistiche

che i seguenti elaborati allegati alla convenzione sottoscritta in data 09/12/2015 con atto notaio Zecchi rep. 26876, rac. 13329 rimangono validi:

P 3 F E E L 0 1 G 3	Elenco elaborati
P 3 F E E C 0 1 G 3	Estratto catastale ed elenco delle proprietà
P 3 F E R I 0 1 G 3	Relazione illustrativa e previsioni di spesa e Protocollo d'Intesa tra Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti, Intercantieri Vittadello, ACER Ferrara e Comune di Ferrara per interventi di E.R.S
P 3 F E N T 0 1 G 3	Norme tecniche di attuazione
P 3 F E R T 0 1 G 2	Relazione di analisi climatica del sito
P 3 F E C P 0 1 G 1	Schema stralci funzionali (verifica standard urbanistici e reti impiantistiche)
P 3 F E P G 0 2 G 3	Progetto: zonizzazione, unità minime di intervento, parametri urbanistici
P 3 F E P G 0 3 G 2	Progetto: aree di standard pubblico e di uso pubblico
P 3 F E P G 0 3 b G 1	Identificazione aree Accordo (art. 11 L. 241/90)
P 3 F E P G 0 6 G 3	Progetto: Reti di adduzione e scarico
P 3 F E P G 0 7 G 2	Progetto: Illuminazione pubblica
P 3 F E P G 0 8 G 2	Progetto: Reti fornitura energia elettrica e telefonica
P 3 F E P G 0 9 G 3	Progetto: Interferenze reti impiantistiche con lo stato di progetto
UNICA –	“Ipotesi posizionamento alternativo centrale di Teleriscaldamento Hera” datata 05.08.2015.

di dare atto che la Convenzione integrativa di modifica a quelle stipulate in data 09/01/2013 rep. n. 24858/12296, in data 09/12/2015 rep. 26876/13329 e in data 26/05/2017 rep. n. 120011/46302, a seguito della presente variante al PdR dovrà essere sottoscritta dalla Società Ferrara 2007 spa e dalla Soc. Investire SGR spa entro 3 (tre) mesi dalla data di pubblicazione nel BUR dell'avviso dell'approvazione da parte della Giunta Comunale della presente variante al PdR di iniziativa pubblica e della relativa Convenzione integrativa di modifica di quelle vigenti;

di dare atto altresì che alla stipula della convenzione integrativa di cui al presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, il Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, il Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale;

di dare inoltre atto che, per l'approvazione, verrà seguito il procedimento di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. combinato al disposto di cui all'art. 4 co.4 L.R. 24/2017, nonché agli artt. 34 e 35 delle N.T.A. del POC vigente;

che 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
CAVALLARI ORNELLA