

OGGETTO: ADOZIONE 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.

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 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 fondiarie 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 la Soc. Ferrara 2007 spa e la Soc. Investire SGR spa tramite la Soc. Alfaluda srl a cio' delegata, con nota del 27 dicembre 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[^] 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:

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.;

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;

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;

Considerato:

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;

Ritenuto pertanto opportuno, per le motivazioni in argomento, adottare 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:

- 1 P 3 F E E L 0 1 G 4 Elenco elaborati
- 4 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.
- 5 P 3 F E N T 0 1 G 4 Norme tecniche di attuazione
- 8 P 3 F E G G 0 1 G 2 Relazione geologico-geotecnica e sismica
- 10 P 3 F E R T 0 2 G 2 Valutazione previsionale di clima

Dato atto altresì:

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

- 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 e invariati:

- 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 consiliare P.G. 21901 del 16/04/2009 di approvazione del PSC;

Vista la delibera consiliare P.G. 39286 del 10/06/2013 di approvazione del RUE;

Vista la delibera consiliare P.G. 20451 del 07/04/2014 di approvazione del 1^ POC e successive varianti;

Vista la delibera consiliare 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 consiliare 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 approvata 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. 24/3/2000, n. 20 e s.m.;

Vista la L.R. 21.12.2017 n. 24;

VISTO l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;

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 adottare 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^ 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:

1 P 3 F E E L 0 1 G 4	Elenco elaborati
4 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.
5 P 3 F E N T 0 1 G 4	Norme tecniche di attuazione
8 P 3 F E G G 0 1 G 2	Relazione geologico-geotecnica e sismica
10 P 3 F E R T 0 2 G 2	Valutazione previsionale di clima

di dare atto:

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

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: pianoaltimetrico, 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 e invariati:

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 modifica dell'attuazione;

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