

oggetto: 1° Piano Operativo Comunale – rimodulazione delle modalità di attuazione del comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi"

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, abrogata, prevedeva che la pianificazione comunale si articolasse in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
 - che, in data 02/04/2014, è stato sottoscritto, fra la Società Real Estate Ferrara S.r.l. in qualità di soggetto attuatore e il Comune, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. ai fini dell'inserimento nel 1° POC in corso di approvazione del comparto attuativo "12AR01 - Ex distilleria via Turchi";
 - che l'art. 2 del citato accordo pone a carico del Soggetto attuatore, in particolare, i seguenti impegni:
 - predisposizione e presentazione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo, per la relativa approvazione, entro mesi diciotto dall'approvazione del POC, previa costituzione di fideiussione per un importo pari a euro 4.800.000,00 a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, costituite da un nuovo ponte carrabile sul canale Boicelli, dalla rotatoria all'intersezione fra le vie Modena ed Eridano e dalla bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima, e del costo delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale delle aree da cedere al Comune;
 - stipula delle convenzioni di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione dei PUA medesimi;
- ed inoltre:
- **A)** presentazione, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC, dei progetti definitivi delle suddette opere pubbliche di interesse generale; presentazione, dopo l'approvazione di ciascun progetto definitivo e comunque entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo, del progetto esecutivo delle opere medesime; realizzazione a propria cura e spese delle suddette opere pubbliche, con aggiudicazione dei lavori relativi al ponte entro mesi ventiquattro dall'approvazione del relativo progetto esecutivo e consegna al Comune entro la scadenza della convenzione del PUA medesimo, inizio dei lavori relativi alla rotatoria entro mesi otto dalla messa a disposizione delle aree espropriande da parte del Comune e consegna al Comune entro mesi dodici dall'inizio lavori; liquidazione diretta delle indennità agli espropriandi entro mesi tre dalla richiesta del Comune;
 - **B)** cessione gratuita al Comune di Ferrara, entro mesi sei dall'avvenuta approvazione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di detto PUA dell'area da destinare ad attrezzature collettive e a dotazioni ecologiche, catastalmente individuata al foglio 134 mapp. 276 parte, 278 parte, 280 parte, 940 parte, per un totale di superficie di mq. 78.673; monitoraggio, bonifica o messa in sicurezza dell'area sulla scorta dell'analisi di rischio sito specifica in relazione agli usi previsti;
 - che, in ottemperanza all'art. 3 di detto secondo accordo, con delibera consiliare P.G. 20451 del 07/04/2014, il Comune ha approvato il 1° POC,

comprensivo del comparto attuativo "12AR01 - Ex distilleria via Turchi", costituito dagli immobili menzionati;

- che, con delibera GC-2015-540 del 03/11/2015, è stata concessa proroga di mesi 18 per la predisposizione e presentazione del PUA e del progetto definitivo del nuovo ponte carrabile sul canale Boicelli e a tutto febbraio 2016 per la predisposizione e presentazione del progetto definitivo della rotatoria fra le vie Modena ed Eridano, al fine di consentire lo svolgimento di un processo di progettazione partecipata volto a verificare, alla luce delle mutate esigenze economiche e sociali, l'impostazione progettuale del comparto POC in oggetto, allo scopo di individuare per il rilevante insediamento dismesso delle ex distillerie ALCESTE un ruolo adeguato nella complessiva rigenerazione delle aree a ovest del centro storico;
- che la concessione delle suddette proroghe era sospensivamente condizionata alla sottoscrizione, da parte del Soggetto attuatore, di atto unilaterale d'obbligo irrevocabile per l'assunzione di specifici impegni per la progettazione ed esecuzione della suddetta rotatoria;
- che in data 24/11/2015 il Soggetto attuatore ha sottoscritto tale atto unilaterale d'obbligo;
- che, in esecuzione di detto atto d'obbligo, in data 26/02/2016, P.G. 23916, il Soggetto attuatore ha presentato il progetto definitivo della suddetta rotatoria, in attesa di approvazione;
- che in data 11/03/2016 il Soggetto attuatore ha costituito polizza fideiussoria n. 866095 per un importo di euro 800.000,00 presso Elba Assicurazioni S.p.A. a garanzia della realizzazione della rotatoria medesima;
- che, interessando il progetto definitivo della rotatoria aree di terzi non assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio, con delibera consiliare P.G. 63499 del ~~25-6-2018~~ il Comune ha approvato variante al 1° POC al fine di estendere il vincolo preordinato all'esproprio a tutte le aree interessate dal suddetto progetto definitivo;
- che il Soggetto attuatore ha effettuato, in collaborazione con KCity S.r.l., il processo di progettazione partecipata che ha visto lo svolgimento di diversi seminari con la partecipazione dei principali stakeholder cittadini;
- che tale processo è stato riconosciuto come esperienza innovativa nell'ambito della progettazione partecipata, tanto da risultare vincitore del Premio Urbanistica 2017 promosso da Urbanpromo-Urbis;
- che con delibera della Giunta GC-2017-269 del 13/06/2017, al fine di consentire il completamento del suddetto processo di progettazione e la formalizzazione di una proposta di recepimento delle relative risultanze nella pianificazione comunale è stata concessa ulteriore proroga dei termini al 31/10/2017;
- che nel corso del processo partecipativo è emersa l'esigenza di seguire un approccio graduale e incrementale alla rigenerazione dell'area, con la realizzazione di "progetti innesco" costituiti da servizi in grado di fungere da elementi attrattori per attivare il riuso dell'area anche mediante il recupero di alcuni contenitori esistenti, come la grande torre centrale, la sperimentazione di modelli gestionali con l'inserimento di idonee attività e con il rafforzamento della fruizione delle sponde del Burana e del Boicelli in coerenza e continuità con il progetto Idrovia Ferrarese;
- che con nota in data 30/10/2017, P.G. 130761, il Soggetto attuatore ha formalizzato la proposta di modifica all'accordo sottoscritto in data 02/04/2014 e relativo al 1° POC vigente;
- che tale proposta non introduce modifiche di rilevanza urbanistica, in considerazione dei tempi connessi con le procedure di variante, bensì prevede una rimodulazione nel tempo dell'attuazione degli interventi privati e,

- conseguentemente, delle opere pubbliche previste, al fine di accogliere la logica di gradualità sollecitata dalle risultanze del processo partecipativo;
- che, in particolare, tale proposta prevede:
 - la proroga del termine per la presentazione del PUA di attuazione del comparto al 31/07/2018;
 - la possibilità di articolare gli interventi previsti dal PUA in uno o più stralci funzionali;
 - l'individuazione e realizzazione, nel primo stralcio attuativo, di "progetti innesco" costituiti da servizi in grado di fungere da elementi attrattori per attivare il riuso dell'area;
 - l'inserimento dell'intervento di realizzazione del nuovo ponte di collegamento del comparto con via Borghi nello stralcio che preveda il superamento della soglia di complessivi mq 20.000 di SU e la rimodulazione dei relativi tempi attuativi;
 - la facoltà per il Comune, in base al monitoraggio degli effetti del PUA nel corso della sua attuazione, di destinare tutte o parte delle risorse messe a disposizione dal Soggetto attuatore per la realizzazione del ponte ad altra opera pubblica di interesse generale, da localizzarsi nel comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi" o nelle circostanti strutture insediative 12 - Mizzana o 3 - Doro;
 - l'obbligo, per il Soggetto attuatore, di versare al Comune, allo scadere del termine decennale del PUA, le somme destinate ma eventualmente non impegnate per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale;

Ritenuto di accogliere la proposta avanzata dal Soggetto attuatore in quanto valorizza le risultanze del rilevante processo partecipativo svolto, introduce un innovativo approccio di gradualità nell'attuazione del comparto e consente la sperimentazione nuovi modelli gestionali più idonei a promuovere la rigenerazione dell'importante e complessa area dell'ex distilleria;

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Servizio Ufficio di Piano, proponente, in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla responsabilità contabile (art. 49 I comma D.Lgs. 267/2000);

Sentite la Giunta e la 3^a Commissione Consiliare;

DELIBERA

- di accogliere, per le motivazioni di cui in premessa, la proposta formulata dalla società Real Estate Ferrara S.r.l., autorizzando la sottoscrizione dell'accordo integrativo di cui allo schema allegato al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;
- di dare atto che in rappresentanza del Comune interverrà il dirigente del Servizio Ufficio di Piano ing. Antonio Barillari o, in caso di sua assenza o impedimento, il dirigente del Settore Attività interfunzionali ing. Fulvio Rossi;
- di dare atto che il responsabile del procedimento è l'ing. Antonio Barillari, dirigente del Servizio Ufficio di Piano.

ACCORDO A NORMA DELL'ART. 11 L. 241/1990 RELATIVO AL COMPARTO: "EX DISTILLERIA VIA TURCHI"

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, tra:

- la Società Real Estate Ferrara S.r.L., cod. fisc. n. 02893981205, avente sede a Bologna, in via dell'Indipendenza 54, in persona del legale rappresentante dott. Antonio Bragaglia, giusta delibera del Consiglio di amministrazione del _____, proprietaria degli immobili siti in Ferrara, Via Turchi, identificati al catasto dei terreni di Ferrara al foglio 134, mappali 276, 280, 940 e al catasto dei fabbricati al foglio 134, mappale 278, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**", da una parte;

- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n. 00297110389, in persona del dirigente del _____, nato a _____ e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera di G.C. _____ del _____, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Comune**", dall'altra;

PREMESSO:

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000, abrogata, prevedeva che la pianificazione comunale si articolasse in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
 - che, in data 02/04/2014, è stato sottoscritto, fra il Soggetto attuatore e il Comune, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. ai fini dell'inserimento nel 1° POC in corso di approvazione del comparto attuativo "12AR01 - Ex distilleria via Turchi", costituito dai suddetti immobili;
 - che l'art. 2 del citato accordo pone a carico del Soggetto attuatore, in particolare, i seguenti impegni:
 - predisposizione e presentazione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo, per la relativa approvazione, entro mesi diciotto dall'approvazione del POC e pertanto entro il 07/10/2015, previa costituzione di fideiussione per un importo pari a euro 4.800.000,00 a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, costituite da un nuovo ponte carrabile sul canale Boicelli, dalla rotatoria all'intersezione fra le vie Modena ed Eridano e dalla bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima, e del costo delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale delle aree da cedere al Comune;
 - stipula delle convenzioni di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione dei PUA medesimi;
- ed inoltre:
- **A)** presentazione, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC, dei progetti definitivi delle suddette opere pubbliche di interesse generale; presentazione, dopo l'approvazione di ciascun progetto definitivo e comunque entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo, del progetto esecutivo delle opere medesime; realizzazione a propria cura e spese delle suddette opere pubbliche, con aggiudicazione dei lavori relativi al ponte entro mesi ventiquattro dall'approvazione del relativo progetto esecutivo e consegna al Comune entro la scadenza della convenzione del PUA medesimo, inizio dei lavori relativi alla rotatoria entro mesi otto dalla messa a disposizione delle aree espropriande da parte del Comune e consegna al Comune entro mesi dodici dall'inizio lavori; liquidazione diretta delle indennità agli espropriandi entro mesi tre dalla richiesta del Comune;
 - **B)** cessione gratuita al Comune di Ferrara, entro mesi sei dall'avvenuta approvazione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di detto PUA dell'area da destinare ad attrezzature collettive e a dotazioni ecologiche, catastalmente individuata al foglio 134 mapp. 276 parte, 278 parte, 280 parte, 940 parte, per un totale di superficie di mq. 78.673; monitoraggio, bonifica o messa in sicurezza dell'area sulla scorta dell'analisi di rischio sito specifica in relazione agli usi previsti;

- che, in ottemperanza all'art. 3 di detto secondo accordo, con delibera consiliare P.G. 20451 del 07/04/2014, il Comune ha approvato il 1° POC, comprensivo del comparto attuativo "12AR01 - Ex distilleria via Turchi", costituito dagli immobili menzionati;
- che, con delibera GC-2015-540 del 03/11/2015, è stata concessa proroga di mesi 18 (diciotto) per la predisposizione e presentazione del PUA e del progetto definitivo del nuovo ponte carrabile sul canale Boicelli e a tutto febbraio 2016 per la predisposizione e presentazione del progetto definitivo della rotatoria fra le vie Modena ed Eridano, al fine di consentire lo svolgimento di un processo di progettazione partecipata volto a verificare, alla luce delle mutate esigenze economiche e sociali, l'impostazione progettuale del comparto POC in oggetto, allo scopo di individuare per il rilevante insediamento dismesso delle ex distillerie ALCESTE un ruolo adeguato nella complessiva rigenerazione delle aree a ovest del centro storico;
- che la concessione delle suddette proroghe era sospensivamente condizionata alla sottoscrizione, da parte del Soggetto attuatore di atto unilaterale d'obbligo irrevocabile per l'assunzione di specifici impegni per la progettazione ed esecuzione della suddetta rotatoria;
- che in data 24/11/2015 il Soggetto attuatore ha sottoscritto tale atto unilaterale d'obbligo;
- che, in esecuzione di detto atto d'obbligo, in data 26/02/2016, P.G. 23916, il Soggetto attuatore ha presentato il progetto definitivo della suddetta rotatoria, in attesa di approvazione;
- che in data 11/03/2016 il Soggetto attuatore ha costituito polizza fideiussoria n. 866095 per un importo di euro 800.000,00 presso Elba Assicurazioni S.p.A. a garanzia della realizzazione della rotatoria medesima;
- che, interessando il progetto definitivo della rotatoria aree di terzi non assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio, con delibera consiliare P.G. 95689 del 06/11/2017 il Comune ha adottato variante al 1° POC al fine di estendere il vincolo preordinato all'esproprio a tutte le aree interessate dal suddetto progetto definitivo;
- che il Soggetto attuatore ha effettuato, in collaborazione con KCity S.r.l., il processo di progettazione partecipata che ha visto lo svolgimento di diversi seminari con la partecipazione dei principali stakeholder cittadini;
- che tale processo è stato riconosciuto come esperienza innovativa nell'ambito della progettazione partecipata, tanto da risultare vincitore del Premio Urbanistica 2017 promosso da Urbanpromo-Urbit;
- che con delibera della Giunta GC-2017-269 del 13/06/2017, al fine di consentire il completamento del suddetto processo di progettazione e la formalizzazione di una proposta di recepimento delle relative risultanze nella pianificazione comunale è stata concessa ulteriore proroga dei termini al 31/10/2017;
- che nel corso del processo partecipativo è emersa l'esigenza di seguire un approccio graduale e incrementale alla rigenerazione dell'area, con la realizzazione di "progetti innesco" costituiti da servizi in grado di fungere da elementi attrattori per attivare il riuso dell'area anche mediante il recupero di alcuni contenitori esistenti, come la grande torre centrale, la sperimentazione di modelli gestionali con l'inserimento di idonee attività e con il rafforzamento della fruizione delle sponde del Burana e del Boicelli in coerenza e continuità con il progetto Idrovia Ferrarese;
- che con nota in data 30/10/2017, P.G. 130761, il Soggetto attuatore ha formalizzato la richiesta di modifica all'accordo sottoscritto in data 02/04/2014 e relativo al 1° POC vigente;
- che le parti hanno convenuto sull'opportunità di non introdurre modifiche che abbiano rilevanza urbanistica, in considerazione dei tempi connessi con le procedure di variante, bensì di prevedere una rimodulazione nel tempo dell'attuazione degli interventi privati e, conseguentemente, delle opere pubbliche previste, al fine di accogliere la logica di gradualità sollecitata dalle risultanze del processo partecipativo;
- che con delibera di Consiglio Comunale _____ del _____ è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO.

1. Il presente accordo integra l'accordo sottoscritto in data 02/04/2014 fra le parti per l'attuazione del comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi", inserito nel 1° POC vigente, mediante una rimodulazione delle modalità di attuazione del comparto medesimo.

ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente obbligato e responsabile.

2. Il termine per la presentazione del PUA di attuazione del comparto è prorogato al 31/07/2018; detto PUA potrà articolare gli interventi previsti in uno o più stralci funzionali e dovrà individuare i "progetti innesco" di cui in premessa; i titoli abilitativi degli interventi privati previsti in ogni stralcio funzionale potranno essere rilasciati solo a seguito del rilascio del permesso di costruire delle dotazioni territoriali pertinenti allo stralcio medesimo; il primo stralcio attuativo dovrà obbligatoriamente comprendere la realizzazione degli interventi relativi ai suddetti "progetti innesco"; lo stralcio che preveda il superamento della soglia di complessivi mq 20.000 di SU dovrà obbligatoriamente comprendere l'intervento di realizzazione del nuovo ponte di collegamento del comparto con via Borghi, ovvero delle opere di interesse generale indicate in alternativa dal Comune, con le modalità di cui al successivo comma 3; stralci ulteriori non potranno essere attuati fino all'integrale soddisfacimento degli impegni assunti dal Soggetto attuatore in relazione alle opere pubbliche di interesse generale di cui al successivo comma 3.

3. Il progetto definitivo del nuovo ponte di collegamento del comparto con via Borghi, di cui all'art. 2, co. 3 lett. A) dell'accordo sottoscritto in data 02/04/2014, dovrà essere presentato dal Soggetto attuatore unitamente alla domanda di permesso di costruire per le dotazioni territoriali relative allo stralcio attuativo che preveda il superamento della soglia di complessivi mq 20.000 di SU; il relativo progetto esecutivo dovrà essere presentato dal Soggetto attuatore entro mesi sei dall'approvazione del progetto definitivo da parte del Comune; i relativi lavori dovranno essere appaltati dal Soggetto attuatore secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 50/16 e s.m.i. entro mesi sei dall'approvazione del progetto esecutivo e l'opera ultimata e collaudata dovrà essere consegnata al Comune entro la scadenza della convenzione del PUA; fino all'approvazione del suddetto progetto esecutivo, anche in base ad eventuali proposte del Soggetto attuatore, è facoltà del Comune, in base al monitoraggio degli effetti del PUA nel corso della sua attuazione, destinare tutte o parte delle risorse messe a disposizione dal Soggetto attuatore per la realizzazione del ponte ad altra opera pubblica di interesse generale, da localizzarsi in ogni caso nel comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi" o nelle circostanti strutture insediative 12 - Mizzana o 3 - Doro; in tal caso, il Soggetto attuatore sarà tenuto ad adeguare le attività di progettazione e realizzazione delle opere a quanto disposto dal Comune o, in alternativa, a versare al Comune l'importo corrispondente; in ogni caso, allo scadere del termine decennale del PUA, qualora i lavori di realizzazione del ponte o delle opere ad esso alternative non siano iniziati, il Soggetto attuatore dovrà versare al Comune le somme non impegnate fino a concorrenza dell'importo di euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00).

ART. 3 - GARANZIE

1. In aggiunta alla polizza fideiussoria n. 866095 costituita in data 11/03/2016 presso Elba Assicurazioni S.p.A. a garanzia della realizzazione della rotatoria fra via Modena e via Eridano, il Soggetto attuatore, prima della presentazione del PUA, costituirà, a favore del Comune, ulteriore fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a euro 4.000.000,00, con le caratteristiche e condizioni di cui all'art. 5 dell'accordo sottoscritto in data 02/04/2014, a copertura del costo complessivo delle residue opere pubbliche di interesse generale e del versamento alternativo previsto dal precedente art. 2, nonché delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. delle aree da cedere al Comune ove siano state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque

sotterranee, da realizzarsi a cura e spese del Soggetto attuatore, come previsto nell'accordo sottoscritto in data 02/04/2014.

ART. 4 – CONFERMA PATTI E CONDIZIONI

1. Restano fermi e invariati tutti gli altri patti e condizioni inclusi nell'accordo sottoscritto fra il Comune e il Soggetto attuatore in data 02/04/2014, come integrati con l'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 24/11/2015 dal Soggetto attuatore.

ART. 5 - ADEMPIMENTI FISCALI

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

ART. 6 - RICHIAMI NORMATIVI E NORME FINALI

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi del Codice approvato con D.lgs. n. 196/2003, potendo esso esercitare i diritti ivi contemplati.

3. Ogni comunicazione tra le parti deve avvenire o con raccomandata A/R o con pec.

ART. 7 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale dell' Emilia – Romagna, sede di Bologna.

* * * * *

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli sette per facciate sette che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

Per il Comune di Ferrara

Il Soggetto attuatore

Per la Soc. Real Estate Ferrara S.r.l., il legale rappresentante in carica Sig.
