



GIUSEPPE BIGNOZZI
NOTAIO

Studio
Via Matteotti, 30
Porto Garibaldi
COMACCHIO
Tel. 0533 751001
fax 0533 326048
Mobile 347/3908055

Recapito
Via Cairoli, 32
FERRARA
Tel. 0532 206732
Fax 0532 209802
Mobile 347/3635834

Email gbignozzi.2@notariato.it

REPERTORIO N.31445

REPERTORIO N.21372

**ACCORDO AI SENSI DELLA L.R.24/2017, ART.61 -
ACCORDO CON PRIVATI - FINALIZZATO ALLA DEFINIZIONE
DEGLI ELEMENTI PER LA RIGENERAZIONE URBANA DELLE
AREE DI PROPRIETÀ COOP NEGLI AMBITI "FORO BOARIO -
AMBITO A" ED "EX FELISATTI" IN ATTUAZIONE DI
STRATEGIE DEL PUG IN CORSO DI APPROVAZIONE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno di venerdì
otto marzo,

(08 - 03 - 2024)

in Ferrara, Piazza Municipale n.21,
innanzi a me dottor GIUSEPPE BIGNOZZI, Notaio in
Comacchio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile
di Ferrara,

senza intervento di testimoni ai sensi dell'art.48
della vigente Legge Notarile,

sono comparsi i signori:

Da una parte:

1) LODI NICOLA, nato a Cento il 18 dicembre 1974
e domiciliato per la carica in Ferrara presso la
residenza Municipale, Piazza del Municipio n.2,
agendo nella sua veste di Vice Sindaco pro tempore,
delegato a rappresentare il "**Comune di Ferrara**"
(codice fiscale: **00297110389**) in forza di delega
del Sindaco, Ing.Alan Fabbri, del 22 febbraio 2024
prot.0034764/2024 e in virtù della delibera della
Giunta Comunale n.2024-94 del 20 febbraio 2024 che,
rilasciate in copia autentica informatica e con mia
certificazione di conformità di documento cartaceo
a documento informatico in calce, si allegano, in
unico inserto, al presente, sotto la lettera "**D**",
come sua parte integrante e sostanziale;
d'ora in poi, nel prosieguo del presente atto,
indicato per brevità anche come "**Comune**";

Dall'altra parte:

2) CERULLI ANTONIO, nato a Bologna l'11
settembre 1960 e domiciliato per la carica presso
l'ente rappresentato, il quale interviene non in
proprio ma quale procuratore speciale della società
"**COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA' COOPERATIVA**", con sede
in Castenaso (Bo), VIA VILLANOVA n.29/7, iscritta
al Registro Imprese di Bologna, al numero
costituente anche codice fiscale e partita Iva:
03503411203, REA BO - 524364, indirizzo di posta
elettronica certificata:
posta.certificata@pec.coopalleanza3-0.it,
autorizzato in forza di procura speciale
autenticata dal Notaio Luigi Tinti in data 2 marzo
2023, Rep.4257/2673, registrata a Bologna l'8 marzo

**REGISTRATO A
COMACCHIO**

il 11 marzo 2024

n. 502

Serie 1T

euro 200,00

2023 al n.10243 serie 1T, la quale risulta pubblicizzata presso il competente Registro Imprese e dunque qui non allegata; procura ad oggi non revocata ed efficace come parte procuratrice espressamente assevera; nel prosieguo del presente atto, indicata per brevità anche come "Coop Alleanza 3.0"; componenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

Premesso che

1) In data I marzo 2023 tra il "COMUNE DI FERRARA" e "COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA' COOPERATIVA" è stato sottoscritto un Accordo ai sensi dell'art.11 della L.241/90 finalizzato alla "cessione bonaria dei terreni necessari alla realizzazione del nuovo palazzetto dello sport" finanziato dai Fondi PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza);

2) detto Accordo è stato preliminarmente approvato dalla Giunta Comunale in data 17 gennaio 2023 con Delibera n.9 e successivamente ratificato con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 20 aprile 2023;

3) i contenuti del predetto Accordo che, rilasciato in copia autentica informatica e con mia certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico in calce, si allega al presente, sotto la lettera "A", sono da intendersi integralmente riportati nel presente atto, come integrati dal presente Accordo in ragione di quanto appresso indicato;

4) di seguito vengono riportati gli impegni reciprocamente assunti dalle Parti con l'Accordo sottoscritto in data I marzo 2023 e precisamente quanto indicato all'art.4 e all'art.7, qui riportati:

"ARTICOLO 4

Impegni delle Parti

Al fine di dare concreta attuazione agli obiettivi di rigenerazione urbana prefigurati dalla Amministrazione comunale e descritti in premessa le Parti assumono le seguenti reciproche obbligazioni. Coop Alleanza 3.0 assume l'obbligo di:

a) *Produrre entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo una relazione di stima in ragione del valore di mercato delle aree di via Foro Boario da cedere anticipatamente al Comune per il completamento della realizzazione del palazzetto dello sport di cui all'art. 3 e dividerne i*

contenuti con il Comune di Ferrara in tempo utile per la cessione di cui alla lett.b) che segue al fine della determinazione in via bonaria dell'eventuale indennità da corrispondere a Coop in caso di decadenza del presente accordo;

b) Cedere al Comune l'area sopra meglio individuata entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo e comunque non oltre il 31.03.2023. Il presente Accordo è da intendersi prodromico al futuro Accordo ex art.61 descritto in premessa; tale accordo terrà conto della cessione qui prevista sia per quanto riguarda la quantificazione delle dotazioni territoriali e infrastrutturali, sia per quanto riguarda la superficie territoriale (ST) cui applicare i parametri dell'edificabilità di spettanza privata individuati dal redigendo PUG per le aree comprese nel perimetro del territorio urbanizzato, sia per quanto riguarda le modalità di calcolo delle superfici edificate esistenti ed anche per quanto riguarda il complessivo equilibrio economico finanziario dell'intervento di rigenerazione urbana delle aree di proprietà Coop, il tutto fermo restando la disciplina generale del redigendo PUG. Si anticipa che le aree attualmente cedute da Coop avranno valore di eventuale perequazione sempre per quanto sarà determinato dalla disciplina generale del PUG.

c) Elaborare di concerto con il Comune e con l'Ufficio di Piano per la redazione del PUG, il progetto urbano, la valutazione di sostenibilità ambientale e la quantificazione della fattibilità economico-finanziaria sia relativamente alla rigenerazione urbana delle aree Foro Boario sia relativamente a quella delle aree ex Felisatti approfondendo dettagliatamente l'applicazione degli Obiettivi Strategici perseguiti dal Comune.

Il Comune assume l'obbligo di:

d) Avviare il procedimento volto a perfezionare un Accordo ex art.61 della LR 24/2017 che interessi i terreni di proprietà Coop descritti in premessa considerando la cessione da parte di Coop dei terreni di sua proprietà complementari alla realizzazione del palazzetto dello Sport quale anticipazione degli interventi di rigenerazione urbana, sia per quanto riguarda la quantificazione delle dotazioni territoriali e infrastrutturali, sia per quanto riguarda la superficie territoriale (ST) cui applicare i parametri dell'edificabilità di spettanza privata individuati dal redigendo PUG per le aree comprese nel territorio urbanizzato,

sia per quanto riguarda le modalità di calcolo delle superfici edificate esistenti, nelle quali ricomprendere anche gli edifici oggetto di demolizione anche per motivi di ordine pubblico, ed anche per quanto riguarda l'equilibrio economico finanziario dell'intervento di rigenerazione urbana delle aree di proprietà Coop che, essendo comprese nel perimetro del territorio urbanizzato saranno ricondotte alla disciplina generale del redigendo PUG.

e) Considerare, nell'elaborazione del detto Accordo ex art.61, il trasferimento di parte delle edificabilità private definite dal futuro PUG tra gli ambiti Foro Boario ed ex Felisatti di proprietà Coop al fine di perseguire in sede attuativa la migliore qualità urbana ed ecologico ambientale

f) Considerare al fine del calcolo delle superfici edificate esistenti da rigenerare secondo la disciplina del PUG le superfici edificate esistenti nelle aree Foro Boario ed ex Felisatti alla data del 01.10.2007 e pertanto antecedenti alle demolizioni;

ARTICOLO 7

Decadenza

Il mancato raggiungimento dell'accordo e/o la successiva mancata assunzione nel PUG dell'accordo ex art. 61 LR 24/2017 e avente ad oggetto entrambe le aree Foro Boario ed ex Felisatti ed i contenuti di cui alle obbligazioni assunte da parte del Comune con il presente Accordo indicate all'art. 4, comporterà la decadenza del presente Accordo. In caso di decadenza il Comune corrisponderà a Coop, quale indennità per il trasferimento di cui al precedente art. 4 lettera b), il corrispettivo del valore bonariamente convenuto dei terreni allibrati al foglio 161 mappale 1684 per la superficie effettivamente sottratta alla privata proprietà da determinarsi secondo la stima di cui all'art. 4 lett. a). Al riguardo il Comune si impegna a prevedere, con gli atti di programmazione e previsione economica, le somme come sopra determinate in favore di Coop Alleanza 3.0."

Considerato che:

1) per concorde volontà delle parti il nuovo impianto sportivo è stato assunto quale anticipazione del completamento della rigenerazione urbana dell'intero ambito "Foro Boario" (composto da aree di proprietà del Comune, "Coop Alleanza 3.0" e Ferrovie Emilia-Romagna) avviata con il PP (Piano particolareggiato) di iniziativa pubblica, e

prefigurata dai Progetti Guida nn.1 e 5 che indirizzano la redazione del nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale), portando intanto immediati benefici ad aree oggi ancora in stato di incompiutezza e degrado;

2) Coop Alleanza 3.0 s.c. ha adempiuto agli obblighi previsti alle lett.a - c dell'Accordo ex art.11 avanti indicato e la cessione anticipatoria delle aree è infatti avvenuta in data 27 aprile 2023 con Atto a rogito del Notaio Daniela Cenni di Castenaso, Rep.46535/29799, registrato a

e trascritto a Ferrara il 4 maggio 2023 al part.6331;

3) le Parti ritengono di meglio precisare il contenuto dell'art.7 dell'Accordo ai sensi dell'art.11 sottoscritto in data 1 marzo 2023 al fine di chiarire che la decadenza dello stesso debba verificarsi laddove il presente accordo non sia adottato ed approvato unitamente al PUG ed al contempo intendono dare corso agli obblighi assunti nell'Accordo ex art.11 medesimo;

Considerato ancora che:

1) l'art.61 della LR 24/2017 prevede che *"Nel corso della fase di formazione del PUG, di cui all'articolo 45 (comma 1), anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata"*;

2) l'articolo 1 della L.R.24/2017, annovera, al comma 3, la valorizzazione della capacità negoziale dei Comuni quale fattore determinante per l'efficacia del governo del territorio;

3) il Comune di Ferrara ha Assunto il PUG in data 24 ottobre 2023 con D.G.n.536/2024 e lo stesso

è stato pubblicato in data 8 novembre 2023 fissando, anche con successiva proroga, il termine per la presentazione delle Osservazioni al 22 gennaio 2024;

4) "Coop Alleanza 3.0", entro il termine di scadenza delle Osservazioni, ha inoltrato Osservazione (prot.12501 in data 22 gennaio 2024) volta alla definizione puntuale dei contenuti delle Schede di Progettuali degli Ambiti "Foro Boario - Ambito A" ed "Ex Felisatti" unitamente alla proposta di Accordo ai sensi dell'art.61 L.R.24/2017;

5) l'organo di Governo del Comune di Ferrara, supportato dall'Ufficio di Piano, ha esaminato i contenuti delle Osservazioni e ha ritenuto di avviare il procedimento finalizzato alla sottoscrizione del presente atto per concertarne i contenuti;

6) con nota P.G.15700/2024 del 26 gennaio 2024 il Vicesindaco ha convocato COOP ("Coop Alleanza 3.0") per un incontro volto a discutere i termini dell'accordo e la definizione dei contenuti progettuali delle Schede d'ambito "Foro Boario - Ambito A" ed "Ex Felisatti";

7) nell'approfondimento del dialogo conseguente alla presentazione della Proposta di Accordo ai sensi dell'art.61 della L.R.24/2017, è risultato strategico individuare in via negoziale tra le Parti, anche in accoglimento delle Osservazioni Pervenute, gli obiettivi finalizzati al contenimento del consumo di suolo e alla riqualificazione delle aree dismesse;

8) il giorno 8 febbraio 2024 presso gli Uffici del Comune sono stati definiti i contenuti dell'accordo unitamente ai contenuti delle Schede Progettuali d'Ambito;

9) "Coop Alleanza 3.0" ha conseguentemente trasmesso in data 14 febbraio 2024, P.G.28649/2024, il testo dell'Accordo, come ridefinito, ai sensi dell'art.61 della L.R.24/2017 e dell'art.11 della L.241/90, comprensivo delle Schede d'ambito di riqualificazione di "Foro Boario - Ambito A" ed "Ex Felisatti";

Considerato infine che:

10) risulta prossima la data di adozione del PUG, in attuazione della L.R.24/2017, e che l'Amministrazione Comunale intende impegnarsi a trasfondere nel nuovo strumento urbanistico generale le previsioni di trasformazione delle aree di proprietà Coop Alleanza 3.0 individuate nelle

schede di Progetto per gli ambiti "Foro Boario" ed "Ex Felisatti" predisposte dall'Ufficio di Piano per la formazione del PUG;

Dato atto pertanto che:

11) il perfezionamento del presente accordo riveste carattere di "rilevante interesse per la Comunità locale", in quanto consente di coniugare in modo efficace ed efficiente l'interesse pubblico a dare concretezza alla Strategia per la qualità ecologica ed ambientale del PUG, ed in particolare ai **Progetti Guida n.1- La Direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il Canale Boicelli e n.5- La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per nuovo parco sud**, attraverso interventi di rigenerazione urbana del tessuto urbano esistente, con il concorrente interesse del Privato a realizzare la rigenerazione urbanistica edilizia degli edifici ed aree di sua proprietà collocati nelle aree "Foro Boario - Ambito A", ed "Ex Felisatti", mediante un complessivo riequilibrio e ridefinizione delle funzioni da prevedersi in attuazione del nuovo PUG e mediante il completamento e potenziamento del sistema delle urbanizzazioni riguardanti le aree di proprio interesse;

12) le Parti intendono sottoscrivere il presente Accordo in attuazione degli obblighi assunti con l'accordo ex art.11 L.241/90 approvato con DGC (Delibera Giunta Comunale) 9/2023 e DCC (delibera consiglio Comunale) 23/2023;

13) le Parti, inoltre, intendono sottoscrivere il presente Accordo per definire i reciproci diritti e obblighi relativi alle modalità di concorrenza dei reciproci interessi e, in specie, alla acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'area di circa mq.5.300 (cinquemila trecento) meglio individuata nella planimetria allegata all'Accordo art.11 da destinare a servizi e precisamente alla realizzazione del Palazzetto dello Sport;

14) al presente Accordo sono allegate le Schede Progettuali d'Ambito per la rigenerazione urbana relativamente alle aree di proprietà Coop nelle aree "Foro Boario - Ambito A" ed "Ex Felisatti", che, rilasciate in copia autentica informatica e con mia certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico in calce, si allega al presente, sotto la lettera "B", ove le parti individuano, in via negoziale, gli elementi qualificanti la rigenerazione urbanistica, edilizia

ed ambientale delle stesse;

15) in data 20 febbraio 2024 la Giunta Comunale, con propria Deliberazione n.94/2024, ha approvato lo schema del presente Accordo ai fini del recepimento dei contenuti dell'Accordo stesso nel PUG da Adottare;

Visti

- la legge 7 agosto 1990, n.241 recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e ss.mm.ii.;

- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267 recante "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e ss.mm.ii.;

- il decreto legislativo 31 marzo 2023, n.36 recante "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n.78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici." e ss.mm.ii.;

- la Legge regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n.24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

- il Decreto Interministeriale 16 settembre 2020 n.395 e relativi allegati;

tutto ciò premesso e considerato, fra le parti si conviene e stipula quanto segue.

ARTICOLO 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e contribuiscono alla sua interpretazione.

ARTICOLO 2 - Oggetto

Il presente Accordo disciplina le forme di collaborazione tra Comune e "Coop Alleanza 3.0" per la definizione degli elementi essenziali per la rigenerazione urbana delle aree di proprietà "Coop Alleanza 3.0" negli ambiti "Foro Boario - Ambito A" ed "Ex Felisatti", definendo basi concrete per l'attuazione degli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale nel PUG assunto, anche in accoglimento delle Osservazioni formulate. Disciplina inoltre i reciproci obblighi, tra Comune e "Coop Alleanza 3.0", finalizzate alla rinuncia all'indennità derivante dalla cessione al Comune di terreni necessari al completamento del Lotto per la realizzazione del Palazzetto dello Sport, definendo basi concrete per l'attuazione degli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale in coerenza con gli obiettivi del PUG.

ARTICOLO 3 - Obiettivi di pubblico interesse

Il rilevante interesse pubblico sotteso alla

definizione del presente Accordo risiede nella complessiva riqualificazione di ampie porzioni del territorio, corrispondenti ad ambiti produttivi dismessi, sottoutilizzati e degradati, che presentano un elevato grado di disagio (edilizio e socioeconomico), che non hanno trovato attuazione con i previgenti strumenti urbanistici.

Gli ambiti "Foro Boario - Ambito A" ed "Ex Felisatti" corrispondono, infatti, ad ambiti urbani con caratteristiche di degrado urbanistico (carenza di infrastrutture, di spazi pubblici, di funzioni ecc.) e di degrado ambientale (decoro urbano) e socioeconomico.

Il degrado urbanistico è riferito alla presenza di un impianto urbano eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature, all'assenza degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture non utilizzate o non compatibili, sotto il profilo morfologico e funzionale, con il contesto urbano in cui ricadono. Il degrado socioeconomico è riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione, di impropria utilizzazione degli stessi con fenomeni di occupazione impropria degli spazi.

Favorire la trasformazione delle aree dimesse con nuovi utilizzi e funzioni coerenti con l'assetto urbano circostante costituisce obiettivo prioritario per la realizzazione di residenze e servizi, per favorire l'insediamento di nuove attività e funzioni compatibili con il tessuto e con i caratteri tipologici del contesto urbano e a tal fine è opportuno individuare le modalità più idonee per il loro recupero e la loro riqualificazione.

Le proposte di riqualificazione degli ambiti urbani degradati sono finalizzate al miglioramento e all'efficienza degli organismi infrastrutturali, degli spazi scoperti e degli spazi pubblici, in modo consono con i criteri e gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, eliminando tutti quei fattori ed elementi di degrado e di incoerenza urbanistica che ostacolano tale processo e sono prioritariamente finalizzate all'attuazione di: infrastrutture viarie, spazi aperti pubblici di relazione, interventi di riqualificazione urbana mediante ridisegno degli insediamenti e significativo aumento delle dotazioni territoriali, qualificazione ambientale e del paesaggio urbano.

Costituisce, inoltre, rilevante interesse pubblico l'acquisizione, a titolo gratuito, delle aree da destinare ad insediamento sportivo "Nuovo Palazzetto dello Sport nell'Ambito Foro Boario" e come tali destinate a Dotazioni Territoriali (tale cessione si prefigura quale anticipazione della cessione di parte delle dotazioni derivanti dalla riqualificazione degli Ambiti oggetto del presente Accordo, secondo quanto stabilito nell'Accordo art.11 sottoscritto, evitando così la corresponsione delle indennità dovute).

Con il presente Accordo si perseguono, inoltre, le seguenti finalità generali in linea con le strategie del PUG e con i dettami della L.R.24/2017:

1) contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile, trattandosi di interventi compresi nel T.U. (Territorio Urbano);

2) favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia;

3) dare attuazione all'**Obiettivo Strategico OS2** - Ferrara città policentrica, rigenerata e abitabile, con particolare riferimento al Lineamento strategico LS1 (Valorizzare gli edifici e complessi speciali dismessi, degradati o male utilizzati), e ai **Progetti guida n.1** - *La Direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il Canale Boicelli* e **n. 5** - *La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per nuovo parco sud.*

I due interventi, inoltre, vanno ad integrare importanti interventi di rigenerazione predisposti dall'Amministrazione Comunale già in fase di realizzazione, come il nuovo Terminal degli autobus di via del Lavoro e in corso di progettazione nell'ambito dei fondi del PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) come la realizzazione del Nuovo palazzetto dello sport, e il nuovo "Accesso nord-ovest della città, ricucitura e miglioramento del decoro urbano", che ha come finalità il miglioramento dell'accessibilità alla città da ovest e la connessione con il centro storico, in particolare attraverso la ristrutturazione delle arterie e delle intersezioni inerenti via del Lavoro.

ARTICOLO 4 - Classificazione urbanistica degli ambiti individuata da PUG

Gli ambiti di proprietà di "Coop Alleanza 3.0" denominati "Foro Boario - Ambito A" ed "Ex

Felisatti" ricadono nel perimetro delle "TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare - B2" disciplinate dall' art.23) delle Norme del PUG. Gli Ambiti ricadono nel perimetro del Territorio Urbanizzato (T.U.).

Per gli ambiti di proprietà, il PUG - Strategie Locali - Schede Progettuali d'Ambito - associa, appunto le singole Schede (Tav.SL3). Tali schede, durante la fase negoziale, sono state riviste, dettagliate e specificate tra le due Parti, fino alla stesura definitiva; esse costituiscono la disciplina prevalente degli ambiti e vengono allegare al presente accordo a formarne parte integrante.

ARTICOLO 5 - Schede progettuali d'ambito

Le Schede Progettuali d'Ambito tengono in debita considerazione i presupposti posti alla base della definizione dell'Accordo ai sensi dell'art.11 della L.241/90 sottoscritto in data I marzo 2023, e provvedono ad individuare:

1) l'esatta identificazione della St (superficie territoriale) a cui applicare i parametri di edificabilità privata fissati dalle Schede Progettuali d'Ambito e nel dettaglio:

I) "Foro Boario - Ambito A": mq.0,35 (zero virgola trentacinque) di Su (superficie utile) per metro quadro di St (superficie territoriale) precisando sin da ora che la St è determinata con riferimento all'intero Ambito "Foro Boario - Ambito A" in mq.17.177 (diciassettemila centosettantasette) e che la Su generata dalle aree di proprietà pubblica di mq.5.300 (cinquemila trecento) sarà sfruttata nell'edificazione della porzione di Ambito in proprietà privata, atteso che "Coop Alleanza 3.0" ha ceduto gratuitamente alla mano pubblica le suddette aree in via anticipata rispetto alla sottoscrizione del presente accordo, in adempimento degli obblighi assunti con l'accordo ex art.11 L.241/1990 sottoscritto in data I marzo 2023, convenendo pertanto le Parti che non è previsto alcun ulteriore onere anche di tipo economico a carico della parte privata in ragione di quanto previsto nel presente comma;

II) "Ex Felisatti": **0,4 (zero virgola quattro) mq. di Su per mq di St, pari a mq.70.824 (settantamilaottocentoventiquattro);**

2) i parametri urbanistici, le modalità ed i parametri per la determinazione delle dotazioni pubbliche e per la determinazione dei parcheggi

pertinenziali; la definizione delle condizioni di sostenibilità e le premialità, anche introducendo una disciplina prevalente a quanto previsto dagli artt.7, 17 e 23 del PUG.

Quanto alle premialità, le Parti convengono che:

I) limitatamente al raggiungimento delle quote premiali delle dotazioni territoriali, ivi inclusa la dotazione per ERS (Edilizia Residenziale Sociale), è ammessa la monetizzazione fino ad un massimo del 5% (cinque per cento) quale elemento di flessibilità utile a garantire l'obiettivo della migliore qualità progettuale;

II) ai fini della determinazione delle premialità, le dotazioni territoriali sono quelle definite dalla L.R.24/2017 e meglio precisate nella DGR (Delibera della Giunta Comunale) 110_01_2021 (dotazioni territoriali);

Quanto alle dotazioni territoriali, le Parti precisano che:

I) la dotazione minima (livello sufficiente) corrisponde alle dotazioni fissate dalle schede progettuali e quindi al rispetto del DM 1444/68;

II) in ossequio a quanto previsto dalla normativa vigente, le dotazioni territoriali sono quelle definite dalla L.R.24/2017 e meglio precisate nella DGR 110_01_2021 (dotazioni territoriali). e pertanto comprensive della superficie fondiaria dei lotti destinati all'ERS che concorrono al rispetto del requisito RP4 e delle aree destinate a servizi e più precisamente quelle destinate all'insediamento sportivo nel "Foro Boario - Ambito A" che sempre concorrono al rispetto del requisito RP4 (come già previsto dall'Accordo art. 11);

3) le modalità attuative degli interventi: Permesso di Costruire Convenzionato o Accordo Operativo;

4) uno schema dell'assetto urbanistico delle due aree che non risulta vincolante, quindi solo indicativo, che potrà essere modificato nella fase attuativa, nel rispetto delle "invarianze" (MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE) definite nelle schede medesime.

Le parti precisano che la rotatoria indicata nello schema progettuale di massima della Scheda Progettuale dell'Ambito "Foro Boario - Ambito A" sarà realizzata dal soggetto attuatore, previa consegna da parte dell'Amministrazione delle aree necessarie per la realizzazione dell'opera, laddove

queste non siano nella disponibilità del soggetto attuatore stesso, a "scomputo indistinto" tanto degli oneri di urbanizzazione primaria che secondaria degli Ambiti "Foro Boario - Ambito A" ed "Ex Felisatti", in accordo con quanto disposto dalla DAL Regione Emilia Romagna 186/2018.

Di seguito si riportano altresì le ulteriori precisazioni utili alla corretta interpretazione della disciplina:

- limitatamente alla attuazione degli Ambiti "Foro Boario - Ambito A" ed "Ex Felisatti", si precisa che rientrano negli interventi ERS quelli corrispondenti all'edilizia destinata alla vendita e al godimento permanente (proprietà indivisa) e convenzionati ai sensi degli articoli 17 e 18 del DPR 380/01;

- per la definizione dell'indice di permeabilità potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto nel Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre, per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi";

- risulta infine ammesso l'eventuale trasferimento di edificabilità, di usi insediabili e di dotazioni territoriali, dall'uno all'altro ambito, nel rispetto delle "invarianze" (MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE) inserite nelle schede progettuali d'ambito; il trasferimento sarà definito nelle Convenzioni (del PCC - permesso di costruire convenzionato - e/o dell'A.O. - accordo operativo -), da stipularsi anche in momenti successivi per i due ambiti, e dovrà essere accompagnato da opportuna fidejussione a garanzia.

ARTICOLO 6 - Impegni delle parti

Al fine di dare concreta attuazione agli obiettivi di Trasformazione descritti in premessa, le Parti assumono le seguenti reciproche obbligazioni:

Coop Alleanza 3.0 assume l'obbligo di:

- a) rinunciare, in esito alla definitiva approvazione del PUG e, quindi, della conferma delle previsioni urbanistiche indicate nelle schede allegate al presente Accordo sub B, al riconoscimento dell'indennità indicata nell'atto di cessione sottoscritto in data 27 aprile 2023 con Atto a rogito del Notaio Daniela Cenni di Castenaso, Rep.46535/29799, registrato a Bologna il 4 maggio 2023 al n.19572 e trascritto a Ferrara il 4 maggio 2023 al part.6331, corrispondente ad

Euro **1.279.000,00** **(unmilione duecentosettantanovemila virgola zero zero),** oltre

IVA; la cessione dell'area costituisce anticipazione di parte della cessione delle dotazioni territoriali indicate dalle Schede Progettuali d'Ambito in quanto le stesse sono destinate ad Aree ed edifici per edilizia sportiva e pertanto rientranti nei servizi corrispondenti alle dotazioni territoriali.

Il Comune assume l'obbligo di:

a) considerare la cessione dell'area di cui al precedente punto quale dotazione territoriale;

b) proporre il presente Accordo e le Schede Progettuali d'Ambito per gli ambiti "Ex Felisatti" e "Foro Boario - Ambito A" qui allegate per il recepimento dello stesso e delle Schede Progettuali d'Ambito in fase di adozione e successiva approvazione del PUG (Piano Urbanistico Generale);

c) autorizzare, sin dall'approvazione del PUG, la presentazione dell'Accordo Operativo per la realizzazione del progetto urbanistico dell'ambito "Ex Felisatti" e la presentazione del PCC (Permesso di Costruire Convenzionato) e/o dell'Accordo Operativo per la realizzazione del progetto urbanistico dell'ambito "Foro Boario - Ambito A" in coerenza con le Schede Progettuali d'Ambito qui allegate già approvate, in fase di Adozione e Approvazione del PUG, e pertanto escludendo sin d'ora la necessità di ulteriori atti deliberativi.

ARTICOLO 7 - Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente Accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nell'art.61 della L.R.24/2017, nonché nei commi 2 e seguenti dell'art.11 della L.241/1990 e successive modifiche e integrazioni, ed infine, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ARTICOLO 8 - Modifica Art.7 dell'Accordo ai sensi dell'art.121 della L.241/90

Le Parti, concordemente, danno atto dell'esigenza di chiarire ed esplicitare il significato del disposto dell'art. 7- *Decadenza* - del citato Accordo sottoscritto in data I marzo 2023.

L'art. 7 dell'Accordo - *Decadenza* - è così sostituito:

Il mancato raggiungimento dell'accordo e/o il mancato recepimento nel PUG adottato e approvato, dell'accordo ex art.61 L.R.24/2017 avente ad oggetto entrambe le aree Foro Boario - Ambito A ed Ex Felisatti ed i contenuti di cui alle

obbligazioni assunte da parte del Comune con il presente Accordo indicate all'art.4, comporterà la decadenza del presente Accordo. In caso di decadenza il Comune corrisponderà a Coop, quale indennità per il trasferimento di cui al precedente art.4 lettera b), il corrispettivo del valore bonariamente convenuto dei terreni allibrati al foglio 161 mappale 1684 per la superficie effettivamente sottratta alla privata proprietà da determinarsi secondo la stima di cui all'art.4 lett.a). Al riguardo il Comune si impegna a prevedere, con gli atti di programmazione e previsione economica, le somme come sopra determinate in favore di "Coop Alleanza 3.0".

ARTICOLO 9 - Clausola risolutiva espressa

Il presente Accordo deve considerarsi risolto in caso del suo mancato integrale recepimento nel PUG approvato.

Le parti dichiarano sin da ora che, in caso di risoluzione ai sensi del presente articolo, nulla avranno a che pretendere l'una dall'altra fatto espressamente salvo quanto previsto all'art.7 dell'Accordo ex art.11 L.241/90 e, pertanto, l'obbligo del Comune di corrispondere a "Coop Alleanza 3.0", quale indennità espropriativa, il corrispettivo del valore venale dei terreni allibrati al foglio 161 mappale 1684 per la superficie effettivamente sottratta alla privata proprietà come da stima che, rilasciata in copia autentica informatica e con mia certificazione di conformità di documento cartaceo a documento informatico in calce, si allega al presente, sotto la lettera "D".

ARTICOLO 10 - Cessione dei diritti e degli obblighi

Le Parti assumono l'obbligo di dare comunicazione in forma scritta all'altra Parte della eventuale cessione degli impegni derivanti dal presente Accordo.

ARTICOLO 11 - NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO E CONSENSO TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Le parti comparenti - ciascuna per quanto di propria spettanza e sotto la rispettiva personale responsabilità - consapevoli della rilevanza penale del loro comportamento, ai sensi dell'art.55 del D.Lgs.231/2007, come novellato dall'art.5 del D.Lgs.90/2017 e del vigente Regolamento in materia di privacy, dichiarano:

- di essere a conoscenza che le informazioni e gli altri dati forniti in occasione dell'istruttoria e della stipula del presente atto saranno impiegati

dal notaio rogante ai fini degli adempimenti previsti dal citato d.lgs.;

- che tali informazioni e dati sono aggiornati e veritieri;

- che pertanto non hanno posto in essere omissione o falsa indicazione delle generalità dei soggetti, se diversi dalla parte comparente per conto della quale eventualmente si esegue l'operazione e dunque confermano di non essere persone politicamente esposte, che i titolari effettivi dell'operazione corrispondono a quanto dichiarato nel presente atto e che lo scopo della presente operazione è quello dichiarato in atto e che non sussistono ulteriori finalità in frode o contrarie alla legge, anche ai sensi dell'art.11 del D.Lgs.74/2000 (sottrazione al pagamento delle imposte), come successivamente novellato, e dell'art.388 del codice penale.

Le parti, preso atto dell'informativa avuta da me notaio ai sensi del D.Lgs.n.101 del 2018, prestano il proprio consenso al trattamento dei dati personali, che potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, alle conseguenti formalità ed ai fini fiscali.

Ho omesso la lettura degli allegati per espressa richiesta dei comparenti.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti i quali, da me interpellati, lo hanno approvato e sottoscritto unitamente a me Notaio, alle ore nove e cinquanta minuti.

Atto dattiloscritto con mezzo meccanografico da persona di mia fiducia e completato a mano da me Notaio, sempre con inchiostro indelebile, su cinque fogli per diciotto facciate sin qui.

FIRMATO: Lodi Nicola - Antonio Cerulli - Giuseppe Bignozzi Notaio sigillo

Antonio Cerulli

AUGUSTO A° 0 REP 21UGS/202372

AUGUSTO A

**ACCORDO AI SENSI DELL'ART.11 DELLA LEGGE 241/1990 FINALIZZATO ALLA CESSIONE BONARIA DEI
TERRENI NECESSARI ALLA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PALAZZETTO DELLO SPORT**

TRA

Con la presente scrittura privata, da repertoriarsi agli atti del Comune di Ferrara fra:

1. **Comune di Ferrara** (di seguito, anche il "Comune"), con Sede Comunale in Ferrara (FE) Piazza Municipale n. 2, in persona del vice sindaco *pro tempore* Sig. Lodi Nicola munito di delega del Sindaco Ing. Alan Fabbri, prot. 0018851 del 02.02.2023 in virtù della delibera di G.C. n. 9 del 17/01/2023; Delega e Delibera che in unico corpo si allegano sotto la lettera C;

E

2. **Coop Alleanza 3.0 soc. coop.**, con sede legale in Castenaso (Bologna), frazione Villanova, Via Villanova n. 29/7, codice fiscale e numero di iscrizione 03503411203 nel Registro delle Imprese di Bologna, in persona di Antonio Cerulli, nella sua qualità di legale rappresentante e procuratore speciale, giusta procura speciale di 01.08.2022 tutt'ora valida ed efficace, Repertorio numero 3568, Fascicolo 2254, del Notaio Dott. Luigi Tinti di Bologna;

di seguito, congiuntamente le "Parti" e, ciascuna, la "Parte".

PREMESSO CHE

A - relativamente alla realizzazione del nuovo Palazzetto dello Sport

- 1) la Missione 5 - Componente 2 - Investimento 3.1 "Sport e inclusione sociale", nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, si pone l'obiettivo di incrementare l'inclusione e l'integrazione sociale attraverso la realizzazione o la rigenerazione di impianti sportivi che favoriscano il recupero di aree urbane. In particolare, a tale scopo, sono stati identificati tre cluster di intervento, suddivisi in due Avvisi pubblici di invito a manifestare interesse.
- 2) Il primo Avviso, relativo ai Cluster 1 e 2, è destinato ai Comuni capoluogo di Regione, ai Comuni capoluogo di Provincia con popolazione superiore ai 20.000 abitanti e ai Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti, per la realizzazione o la rigenerazione di una delle seguenti tipologie di impianto sportivo: impianto polivalente indoor, Cittadella dello sport o impianto natatorio;
- 3) Il Comune di Ferrara ha manifestato il proprio interesse relativo ai Cluster 1 nell'ambito delle risorse stanziati dal PNRR - Missione 5 Componente 2.3 Investimento 3.1 "SPORT E INCLUSIONE SOCIALE" candidando la realizzazione di un nuovo impianto sportivo polifunzionale;
- 4) L'obiettivo della candidatura è di incrementare, attraverso la realizzazione dell'impianto sportivo, l'inclusione e l'integrazione sociale favorendo il recupero dell'area urbana oggi degradata;

-
- 5) Completata la fase istruttoria in data 08/07/2022 il Dipartimento per lo Sport della Presidenza del Consiglio dei ministri ha pubblicato gli elenchi dei comuni ammessi dove risulta ammesso il progetto del nuovo impianto sportivo polifunzionale presentato dal Comune di Ferrara;
 - 6) L'Amministrazione Comunale nel proprio piano triennale delle OO.PP. ha previsto la realizzazione di un "nuovo impianto sportivo polifunzionale", per dare risposta alle richieste delle numerose società sportive che operano sul territorio. L'impianto sportivo potrà ospitare almeno 3 discipline sportive, in modo da garantire la massima flessibilità e fruibilità da parte delle società sportive. In particolare, si è pensato alla pratica della pallavolo, della pallacanestro e della pallamano, molto praticate a livello agonistico con ottimi risultati, anche a livello nazionale.
 - 7) L'area identificata con il progetto di cui al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza per collocare il nuovo impianto è sita nel capoluogo, in via Foro Boario in un'area di proprietà del Comune di Ferrara di complessivi 6.394 mq. identificata catastalmente nel catasto terreni al foglio 161 mappali 1582 e 1683 confinante con un'area di proprietà di Coop Alleanza 3-0 identificata catastalmente nel catasto terreni al foglio 161 mappale 1684 (di 17.177 mq.);
 - 8) La localizzazione individuata risulta ottimale in quanto facilmente raggiungibile con mezzi pubblici e privati. In particolare, riguardo ai mezzi pubblici, l'area è limitrofa alla futura metropolitana di superficie (stazione di Foro Boario), i cui lavori sono in corso; ed è inoltre facilmente raggiungibile in bicicletta dai percorsi ciclabili presenti e previsti sia su via Bologna che su via Foro Boario. Si tratta di un impianto polivalente indoor, la cui area di gioco deve essere in grado di ospitare, a livello agonistico, almeno le seguenti discipline sportive: pallavolo, pallacanestro e pallamano nel rispetto delle norme CONI per l'impiantistica sportiva e delle prescrizioni delle singole Federazioni Sportive.
 - 9) Per quanto riguarda la struttura, l'impianto sarà in grado di ospitare almeno 1.000 spettatori, che potranno essere suddivisi su 2 tribune contrapposte; potranno essere anche previste tribune aggiuntive di tipo telescopico (su altri lati dell'impianto), da utilizzare in caso di necessità di ampliamento della capienza.
 - 10) L'area esterna sarà caratterizzata da ampi spazi arredati a verde, attraverso i quali si snodano i percorsi di accesso all'impianto, saranno inoltre realizzati i parcheggi a servizio della struttura sportiva.
 - 11) Al fine di implementare la dotazione di parcheggi (per circa 3.000 mq) a servizio dell'impianto e realizzare un'adeguata viabilità pubblica di accesso funzionali sia al nuovo impianto che all'intero comparto di riqualificazione, necessita acquisire parte dell'area limitrofa, quantificata in circa 5.300 mq., di proprietà di Coop Alleanza 3.0 individuata con tratteggio di colore rosso nella mappa catastale allegata (allegato A) al presente Accordo;

- 12) In coerenza con i tempi di realizzazione delle opere finanziate con il PNRR, i lavori del “nuovo impianto sportivo polifunzionale” dovranno essere terminati e l’opera resa fruibile entro il 31 marzo 2026.
- 13) Per rispettare tale obiettivo temporale, i lavori dovranno essere consegnati entro il 30 aprile dell’anno 2023

B - relativamente alle prescrizioni urbanistiche dell’area ex Foro Boario

- 14) La sopra descritta area in cui localizzare il nuovo Palazzetto risulta compresa entro il perimetro del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PPIP), finalizzato alla riqualificazione urbana della sottozona B4.06 - Foro Boario. Piano approvato con Delibera Consiliare P.G. n. 8552 del 29.09.2008 in parte realizzato ed in parte non attuato. Le aree non attuate sono oggi individuate, nello strumento urbanistico vigente, come “aree soggette a POC” come definito dal RUE vigente;
- 15) L’approvazione del progetto di tale opera pubblica e la sua localizzazione comportano variante allo strumento urbanistico generale vigente; per la realizzazione dell’opera risulta inoltre fondamentale l’acquisizione dei terreni di proprietà di Coop Alleanza 3.0 descritti al punto-11 che precede. Tale variante può riguardare esclusivamente l’opera pubblica;
- 16) La localizzazione del nuovo Palazzetto dello Sport risulta peraltro coerente con il Documento di indirizzi strategici del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 396 del 02/08/2022;
- 17) In particolare tra gli indirizzi strategici approvati è individuato il Progetto Guida n. 5 che interessa le aree in questione inserendo la riqualificazione delle aree (proprietà Comune di Ferrara, COOP Alleanza 3.0 e FER) non attuate ricomprese nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PPIP), di cui al precedente punto 14, in “un più’ ampio progetto di riqualificazione paesaggistica lineare e di riconversione trasversale tra i quartieri” che, anche per effetto del nuovo tracciato interrato della linea ferroviaria esistente, “consente di mettere in relazione una costellazione di spazi aperti pubblici sollecitando una più capillare infiltrazione delle infrastrutture verdi e blu nella città esistente”.

C - in particolare relativamente alle aree di proprietà Coop

- 18) I terreni di proprietà Coop Alleanza 3.0, individuati nel lotto 1.4 dal suddetto Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, sono attualmente censiti al foglio 161 mappale 1684;
- 19) A seguito dell’approvazione del suddetto Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica il Comune di Ferrara, in qualità di proprietario delle aree, indiceva un’asta per la cessione del Lotto 1.4. Detto lotto era individuato dal Piano attuativo come area edificabile con destinazione mista (residenziale, commerciale e terziaria) con un una volumetria massima di 71.726 mc;

-
- 20) L'aggiudicazione a Coop Estense s.c. è intervenuta in data 22.02.2011; Coop Estense s.c. è stata successivamente incorporata per fusione in Coop Alleanza 3.0 soc. coop.;
- 21) Coop Estense s.c. (ora Coop) ha, quindi, acquisito le aree edificabili dal Comune di Ferrara con atto Notaio A. Magnani – rep. 43666 in data 22.12.2011; l'attuale identificazione catastale deriva dalla demolizione degli edifici esistenti all'atto di acquisto, demolizione intervenuta a seguito di esplicita richiesta del Comune di Ferrara per motivi di ordine pubblico. Tali aree risultano comprese nel perimetro del Territorio Urbanizzato, definito nello strumento urbanistico vigente PSC (ai sensi della L 20/2000), confermato nella perimetrazione effettuata in recepimento della delibera regionale (GC 109165 del 16.09.2019) in materia di Contributo di Costruzione;
- 22) con la sottoscrizione dell'atto di compravendita Coop è subentrata – parzialmente – agli impegni già assunti dal Comune in relazione all'esecuzione degli interventi urbanizzativi del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica;
- 23) Coop è inoltre proprietaria dell'area dismessa ex "Felisatti", attualmente identificata al foglio 135 particelle: 5 sub 14, 16, 17 e 23; 240 sub 1, 2, 3 e 4; 843 sub 3 e 5; 1493 e 1496, anch'essa individuata nel citato Documento di indirizzi strategici per il nuovo PUG tra gli ambiti strategici del Progetto Guida n. 1 finalizzato a costituire una nuova direttrice di sviluppo urbano a nord ovest del Capoluogo prefigurando la rigenerazione dei luoghi verso l'innovazione produttiva ed energetica in connessione ad uno degli assi principali di infrastrutturazione della rete di aree verdi e di canali che conferiranno nuova qualità urbana al tessuto esistente. Il coinvolgimento delle aree di proprietà Coop negli ambiti Foro Boario ed ex Felisatti è altresì evidenziato nel Progetto Guida n. 4 che prefigura la qualificazione del tessuto urbano esistente richiedendo la connessione delle aree verdi urbane attraverso la realizzazione di un reticolo di spazi verdi costituiti dalle aree verdi esistenti e da nuove aree verdi che si vogliono realizzare attraverso progetti di rigenerazione urbana. Tali aree risultano comprese nel perimetro del Territorio Urbanizzato come sopra definito; l'attuale identificazione catastale deriva dalla demolizione degli edifici esistenti, demolizione intervenuta a seguito anche di esplicita richiesta del Comune di Ferrara per motivi di ordine pubblico.

CONSIDERATO CHE:

- 24) La localizzazione e l'approvazione del progetto della nuova struttura sportiva finanziata con fondi PNRR nell'area ex Foro Boario, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, costituirà parte della strategia del redigendo PUG;
- 25) Il progetto della nuova struttura sportiva insiste su aree già di proprietà del Comune (6.394 mq.), ed anche su aree di proprietà Coop per circa 5.300 mq.;

CONSIDERATO ANCORA CHE:

- 26) La disponibilità da parte del Comune di tutte le aree interessate dal progetto di realizzazione del nuovo Palazzetto dello Sport e delle opere complementari è condizione necessaria per la effettiva consegna dei lavori alla impresa esecutrice. Trattandosi di opera in parte finanziata con fondi PNRR, le regole del PNRR stesso impongono che i lavori siano assegnati **entro il mese di Marzo 2023**;
- 27) E' intenzione delle parti operare affinché la realizzazione del nuovo impianto sportivo divenga una anticipazione del completamento della rigenerazione urbana dell'intero ambito (composto da aree di proprietà del Comune, Coop e Ferrovie Emilia-Romagna) avviata con il PP di iniziativa pubblica, e prefigurata dai Progetti Guida n. 4 e 5 che indirizzano la redazione del nuovo PUG, portando intanto immediati benefici ad aree oggi ancora in stato di incompiutezza e degrado.
- 28) L'intervento relativo all'opera finanziata con il PNRR di fatto è configurabile come un primo stralcio del completamento della rigenerazione urbana delle aree individuate nel Progetto Guida n.5, pertanto il progetto dell'opera, sebbene ancora in fase di approfondimento esecutivo, prevede la connessione degli spazi pubblici tra le diverse aree attraverso una rete di percorsi ciclabili e pedonali; anche la soluzione individuata per la viabilità di accesso al lotto sportivo e di raccordo con la via Ravera e con la futura fermata ferroviaria non pregiudicherà lo sviluppo delle restanti aree di proprietà Coop e FER potendosi configurare come opera anticipata in attesa della definizione del disegno urbano complessivo. Per contro la quantità e qualità delle dotazioni territoriali ed ecologico ambientali e la nuova viabilità pubblica saranno definite compiutamente nella disciplina operativa del nuovo PUG la cui approvazione è stimata entro l'anno 2025.

CONSIDERATO INFINE CHE:

- 29) l'art. 23 della LR 37/2002 consente ai Comuni di "stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell'articolo 45 del d.p.r. 327/2001, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati"
- 30) l'art. 61 della LR 24/2017 prevede che "Nel corso della fase di formazione del PUG, di cui all'articolo 45 (comma 1), anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che

giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata.”

- 31) l'articolo 1 della L.R. 24/2017, annovera, al comma 3, la valorizzazione della capacità negoziale dei Comuni quale fattore determinante per l'efficacia del governo del territorio.
- 32) A seguito della pubblicazione del Documento di indirizzi per la formazione del nuovo PUG è possibile avviare conseguentemente un dialogo collaborativo tra l'Amministrazione comunale e Coop Alleanza 3.0 finalizzato a pervenire alla cessione bonaria dei terreni di proprietà Coop descritti al punto 11 che precede nell'ambito di un Accordo avente contemporaneamente gli effetti di cui all'art. 23 della LR 37/2002 e dell'articolo 11 della L. 241/90, prodromico alla successiva definizione di un accordo ai sensi dell'art.61 della LR 24/2017, consentendo così l'avvio dei lavori di realizzazione dell'opera pubblica raggiungendo la duplice finalità di rispettare i tempi stabiliti dal finanziamento PNRR e di verificare la realizzazione degli obiettivi di rigenerazione urbana dell'area prefigurati nel PUG in corso di formazione, accertandone i profili della fattibilità urbanistica, ambientale ed economico-finanziaria
- 33) Nell'approfondimento di tale dialogo risulterà strategico, individuare in via negoziale tra le Parti scenari di rigenerazione urbana che, oltre all'ambito di Foro Boario, possano riguardare anche altri ambiti della medesima proprietà individuati dai Progetti Guida definiti dal richiamato Documento di Indirizzi per il nuovo PUG approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 396 del 02/08/2022, delineando le basi per la loro futura attuazione;
- 34) Per tali aree descritte al punto 23 che precede (ex Felisatti), infatti, il Documento di Indirizzi per la formazione del PUG ha posto l'obiettivo di definire la disciplina urbanistica di trasformazione che consenta di arrestarne il degrado e promuovere attrattività e qualità urbana ed ecologico ambientale, restituendole a usi e funzioni di interesse della cittadinanza, così come per le aree poste in Via Foro Boario;

DATO ATTO PERTANTO CHE:

- 35) Il perfezionamento del presente accordo riveste, per quanto detto sopra, carattere di *rilevante interesse per la Comunità locale*, in quanto consente di coniugare in modo efficace ed efficiente l'interesse pubblico ad avviare tempestivamente i lavori di realizzazione del nuovo Palazzetto dello Sport e a dare concretezza al contenuto dei richiamati Progetti Guida n. 1 , n. 4 e n. 5 mediante interventi di rigenerazione urbana del tessuto urbano esistente, con il concorrente interesse del Privato a realizzare la rigenerazione urbanistico edilizia degli edifici ed aree di sua proprietà collocati nelle aree Foro Boario, ed Ex Felisatti, mediante un complessivo riequilibrio e ridefinizione delle funzioni da prevedersi in attuazione del nuovo PUG e mediante il completamento e potenziamento del sistema delle urbanizzazioni riguardanti le aree di proprio interesse;
- 36) il riequilibrio tra le funzioni previste e non realizzate non trova immediata attuazione

rimanendo subordinato al perfezionamento di procedimenti attuativi secondo le modalità concretamente individuate dall'Amministrazione Comunale e nel rispetto della disciplina urbanistica per la rigenerazione urbana definita dal redigendo PUG;

- 37) le Parti intendono sottoscrivere il presente Accordo volto a definire i reciproci diritti e obblighi relativi alle modalità di concorrenza dei reciproci interessi e, in specie, alla *acquisizione anticipata* al patrimonio comunale dell'area di circa 5.300 mq. meglio individuata nella mappa catastale allegata (Allegato A) al fine di migliorare l'accessibilità oltre che implementare la dotazione di parcheggi pubblici del "nuovo impianto sportivo polifunzionale" attraverso un progetto che tenga conto delle caratteristiche morfologiche delle area di proprietà COOP site nel Capoluogo non pregiudicandone lo sviluppo futuro e anzi incentivandone la effettiva rigenerazione urbana secondo gli obiettivi individuati dall'Amministrazione comunale con la citata deliberazione n. 396 del 02/08/2022 con la quale è stato approvato il Documento di Indirizzi per la formazione del nuovo PUG;
- 38) In data 17/01/2023 la Giunta Comunale con propria deliberazione n. 9, ha approvato lo schema del presente Accordo;

VISTI

- la legge 7 agosto 1990, n. 241 recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 recante "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e ss.mm.ii.;
- il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.ms.is. recante "Codice dei contratti pubblici" e ss.mm.ii.;
- la Legge regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- La legge regionale Emilia-Romagna 19 dicembre 2002, n. 37 "Disposizioni regionali in materia di espropri"
- la legge 27 dicembre 2019, n. 160 recante «Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2020);
- il Decreto Interministeriale 16 settembre 2020 n. 395 e relativi *allegati*;

TUTTO CIO' PREMESSO

tra le parti come sopra individuate si conviene e stipula quanto segue.

ARTICOLO 1

Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo e contribuiscono alla sua interpretazione.

ARTICOLO 2

Oggetto

Il presente Accordo disciplina le forme di collaborazione tra Comune e Coop Alleanza 3.0 per la realizzazione del nuovo impianto sportivo polifunzionale da insediarsi in via Foro Boario, nei limiti e per le finalità indicati in premessa.

Disciplina inoltre i reciproci obblighi tra Comune e Coop finalizzate alla cessione anticipata da parte di Coop al Comune di terreni al fine di migliorare l'integrazione del nuovo impianto sportivo nel nuovo disegno urbano dell'area e gli elementi essenziali per la rigenerazione urbana delle aree di proprietà Coop negli ambiti Foro Boario ed ex Felisatti definendo basi concrete per l'attuazione degli obiettivi individuati dalla Amministrazione Comunale nel Documento di Indirizzi per la formazione del PUG approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 396 del 02/08/2022.

Per l'attuazione complessiva dell'intervento finanziato dal PNRR il Comune è interessato ad acquisire da Coop una porzione di area compresa nella particella identificata attualmente al foglio 161 mappale 1684 di complessivi 17.177 mq., limitrofa all'area di intervento candidata con il PNRR, per una superficie di circa 5.300 mq., libera da gravami ed ipoteche, individuata indicativamente con tratteggio di colore rosso nella mappa catastale allegata (Allegato A) al presente Accordo e la cui più esatta individuazione verrà condivisa tra le Parti in sede di frazionamento.

ARTICOLO 3

Localizzazione del Palazzetto dello Sport

L'intervento prevede che, oltre alle aree di proprietà comunale complessivamente pari a 6.394 mq. (foglio 161 mappali 1582 e 1683), già identificate per l'insediamento della struttura sportiva, nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, venga interessata parte dell'area limitrofa di proprietà di Coop per circa 5.300 mq., al fine di implementare le dotazioni territoriali (parcheggi pubblici) e realizzare un'adeguata viabilità carrabile di accesso collegando la via Foro Boario con il tracciato esistente di via Ravera come indicato nell'allegata Ortofoto con Planivolumetrico (Allegato B) al presente Accordo.

La struttura sportiva candidata con il PNRR è una struttura polivalente indoor in grado di ospitare, a livello agonistico diverse discipline sportive quali la pallavolo, la pallacanestro e la pallamano ed accogliere almeno 1.000 spettatori, nel rispetto dell'accessibilità sia come pubblico che come atleti.

L'obiettivo è realizzare un impianto sportivo a basso consumo energetico e con un comfort ambientale ottimale.

L'area esterna sarà costituita da ampi spazi arredati a verde, attraverso i quali si snodano i percorsi di accesso all'impianto e di collegamento con la rete di spazi verdi prefigurata nei Progetti Guida n. 4 e n. 5 descritti nel citato Documento di Indirizzi per la redazione del PUG. Tali percorsi conducono agli ingressi dell'impianto sportivo polifunzionale, ai parcheggi pubblici e ai futuri edifici che saranno realizzati nell'ambito Foro Boario ed alla nuova fermata ferroviaria garantendo il deflusso degli spettatori dalle vie d'esodo, distinte dagli ingressi. Nelle aree esterne saranno

Antonio Ceccati

Luca Neri

previste anche le dotazioni di parcheggi a servizio dell'impianto, mitigate da opere a verde; l'accesso ai parcheggi sarà garantito da una nuova viabilità di progetto sostitutiva di quella precedentemente prevista dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica approvato con Delibera Consiliare P.G. n. 8552 del 29.09.2008, e non attuata.

La realizzazione del nuovo impianto nel suo complesso consentirà anche la rigenerazione urbana e la rivitalizzazione di un'area parzialmente abbandonata in città, andando a porre le basi per il completamento della riqualificazione secondo un progetto urbano da individuarsi dettagliatamente attraverso un Accordo ex art.61 della LR 24/2017.

Le aree di proprietà Coop interessate dal progetto saranno cedute al Comune entro giorni 60 dalla sottoscrizione del presente Accordo e comunque non oltre il 31.03.2023 avente contemporaneamente gli effetti di cui all'art. 23 della LR 37/2002 e dell'art. 11 della L.241/90, prodromico alla successiva definizione di un accordo ai sensi dell'art. 61 della LR 24/2017, finalizzato alla cessione al Comune da parte di Coop dei terreni complementari alla realizzazione del nuovo Palazzetto dello Sport e al contestuale sviluppo sotto il profilo quali-quantitativo degli obiettivi di rigenerazione urbana delle aree Foro Boario ed ex Felisatti da assumere congiuntamente alla proposta del PUG ai sensi dell'art. 45, comma 2, della LR 24/2017.

ARTICOLO 4

Impegni delle Parti

Al fine di dare concreta attuazione agli obiettivi di rigenerazione urbana prefigurati dalla Amministrazione comunale e descritti in premessa le Parti assumono le seguenti reciproche obbligazioni.

Coop Alleanza 3.0 assume l'obbligo di:

- a) Produrre entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo una relazione di stima in ragione del valore di mercato delle aree di via Foro Boario da cedere anticipatamente al Comune per il completamento della realizzazione del palazzetto dello sport di cui all'art. 3 e condividerne i contenuti con il Comune di Ferrara in tempo utile per la cessione di cui alla lett. b) che segue al fine della determinazione in via bonaria dell'eventuale indennità da corrispondere a Coop in caso di decadenza del presente accordo;
- b) Cedere al Comune l'area sopra meglio individuata entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo e comunque non oltre il 31.03.2023. Il presente Accordo è da intendersi prodromico al futuro Accordo ex art.61 descritto in premessa; tale accordo terrà conto della cessione qui prevista sia per quanto riguarda la quantificazione delle dotazioni territoriali e infrastrutturali, sia per quanto riguarda la superficie territoriale (ST) cui applicare i parametri dell'edificabilità di spettanza privata individuati dal redigendo PUG per le aree comprese nel perimetro del territorio urbanizzato, sia per quanto riguarda le modalità di calcolo delle superfici edificate esistenti ed anche per quanto riguarda il complessivo equilibrio economico finanziario dell'intervento di rigenerazione urbana delle aree di proprietà Coop, il tutto fermo restando la disciplina generale del redigendo PUG. Si anticipa che le aree attualmente cedute

da Coop avranno valore di eventuale perequazione sempre per quanto sarà determinato dalla disciplina generale del PUG.

- c) Elaborare di concerto con il Comune e con l'Ufficio di Piano per la redazione del PUG, il progetto urbano, la valutazione di sostenibilità ambientale e la quantificazione della fattibilità economico-finanziaria sia relativamente alla rigenerazione urbana delle aree Foro Boario sia relativamente a quella delle aree ex Felisatti approfondendo dettagliatamente l'applicazione degli Obiettivi Strategici perseguiti dal Comune.

Il Comune assume l'obbligo di:

- d) Avviare il procedimento volto a perfezionare un Accordo ex art.61 della LR 24/2017 che interessi i terreni di proprietà Coop descritti in premessa considerando la cessione da parte di Coop dei terreni di sua proprietà complementari alla realizzazione del palazzetto dello Sport quale anticipazione degli interventi di rigenerazione urbana, sia per quanto riguarda la quantificazione delle dotazioni territoriali e infrastrutturali, sia per quanto riguarda la superficie territoriale (ST) cui applicare i parametri dell'edificabilità di spettanza privata individuati dal redigendo PUG per le aree comprese nel territorio urbanizzato, sia per quanto riguarda le modalità di calcolo delle superfici edificate esistenti, nelle quali ricomprendere anche gli edifici oggetto di demolizione anche per motivi di ordine pubblico, ed anche per quanto riguarda l'equilibrio economico finanziario dell'intervento di rigenerazione urbana delle aree di proprietà Coop che, essendo comprese nel perimetro del territorio urbanizzato saranno ricondotte alla disciplina generale del redigendo PUG.
- e) Considerare, nell'elaborazione del detto Accordo ex art.61, il trasferimento di parte delle edificabilità private definite dal futuro PUG tra gli ambiti Foro Boario ed ex Felisatti di proprietà Coop al fine di perseguire in sede attuativa la migliore qualità urbana ed ecologico ambientale
- f) Considerare al fine del calcolo delle superfici edificate esistenti da rigenerare secondo la disciplina del PUG le superfici edificate esistenti nelle aree Foro Boario ed ex Felisatti alla data del 01.10.2007 e pertanto antecedenti alle demolizioni;

ARTICOLO 5

Richiami normativi

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nell'art. 61 della LR 24/2017, nell'art. 23 della LR 37/2002, nonché nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, ed infine, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

ARTICOLO 6

Efficacia

Gli impegni contenuti nel presente accordo sono immediatamente efficaci e vincolanti per il soggetto Attuatore a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente accordo.

Antonio Cerulli

Luca Pirelli

L'efficacia del presente accordo e l'assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionati per il Comune sospensivamente all'approvazione dei suoi contenuti nella deliberazione della Giunta Comunale.

Conseguentemente, il mancato avverarsi di quanto riportato al paragrafo precedente, non comporta oneri ovvero responsabilità da parte del Comune nei confronti del soggetto Attuatore ad alcun titolo (neppure precontrattuale), che si escludono integralmente fatta eccezione per il pagamento dell'indennità espropriativa di cui al successivo articolo 7.

ARTICOLO 7

Decadenza

Il mancato raggiungimento dell'accordo e/o la successiva mancata assunzione nel PUG dell'accordo ex art. 61 LR 24/2017 e avente ad oggetto entrambe le aree Foro Boario ed ex Felisatti ed i contenuti di cui alle obbligazioni assunte da parte del Comune con il presente Accordo indicate all'art. 4, comporterà la decadenza del presente Accordo. In caso di decadenza il Comune corrisponderà a Coop, quale indennità per il trasferimento di cui al precedente art. 4 lettera b), il corrispettivo del valore bonariamente convenuto dei terreni allibrati al foglio 161 mappale 1684 per la superficie effettivamente sottratta alla privata proprietà da determinarsi secondo la stima di cui all'art. 4 lett. a). Al riguardo il Comune si impegna a prevedere, con gli atti di programmazione e previsione economica, le somme come sopra determinate in favore di Coop Alleanza 3.0.

ARTICOLO 8

Cessione dei diritti e degli obblighi

Le parti assumono l'obbligo di dare comunicazione in forma scritta all'altra parte la eventuale cessione degli impegni derivanti dal presente Accordo.

Il contratto si intende efficace dalla data dell'ultima sottoscrizione digitale

Per il Comune
Il Vice Sindaco
Sig. Nicola Lodi

Firmato digitalmente

Per Coop Alleanza 3
Il legale rappresentante
Dott. Antonio Cerulli

Firmato digitalmente

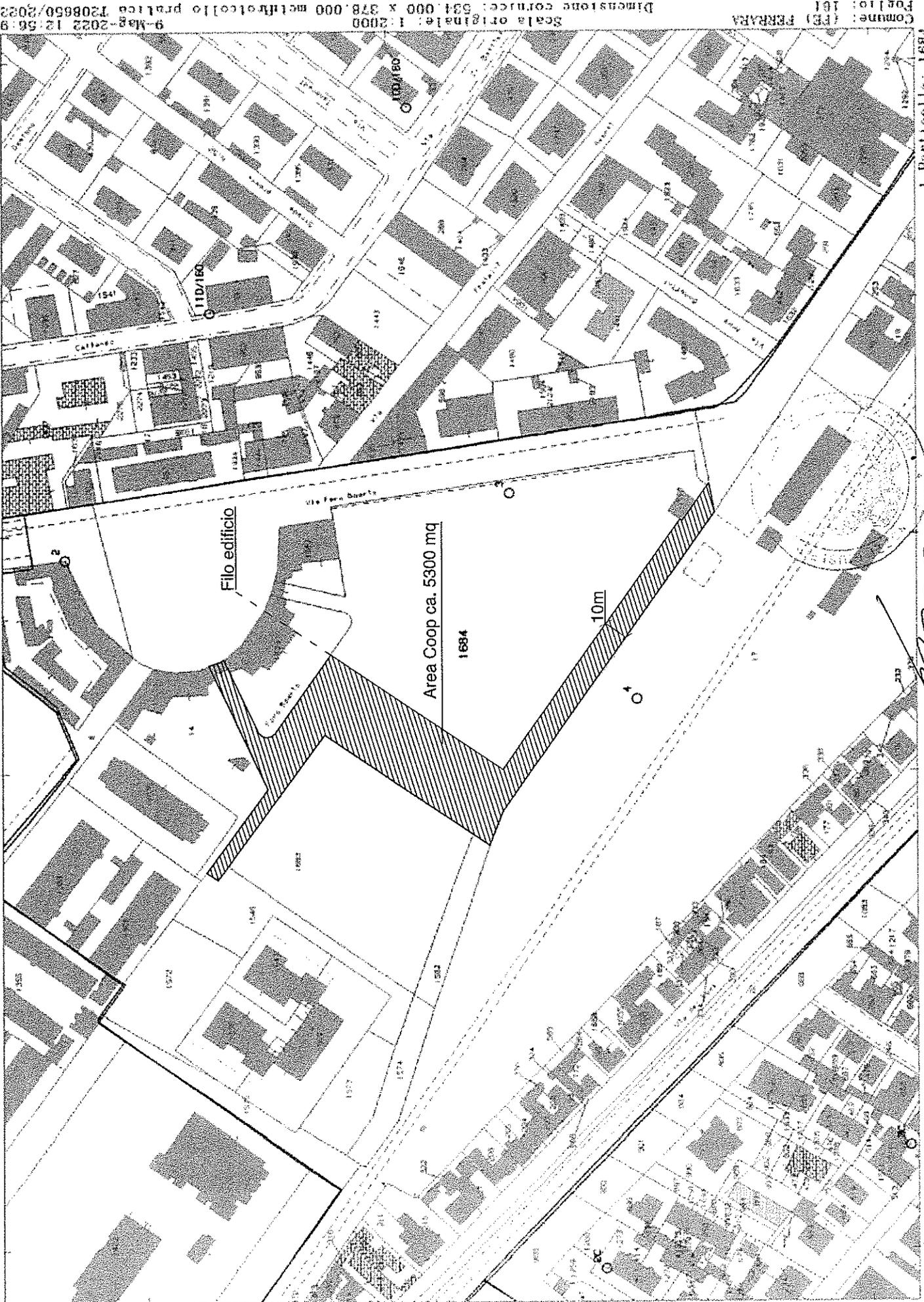
ALLEGATO A

Antonio Galli

Area 1/1000

Vis. tel. 10.90 euro

Direzione Provinciale di Ferrara Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ROSSO GIUSEPPE



Comune: (FE) FERRARA
 Foglio: 161
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 531.000 X 378.000 metri
 Collo pratica: 1208650/2022
 9-Mag-2022 12:56:9

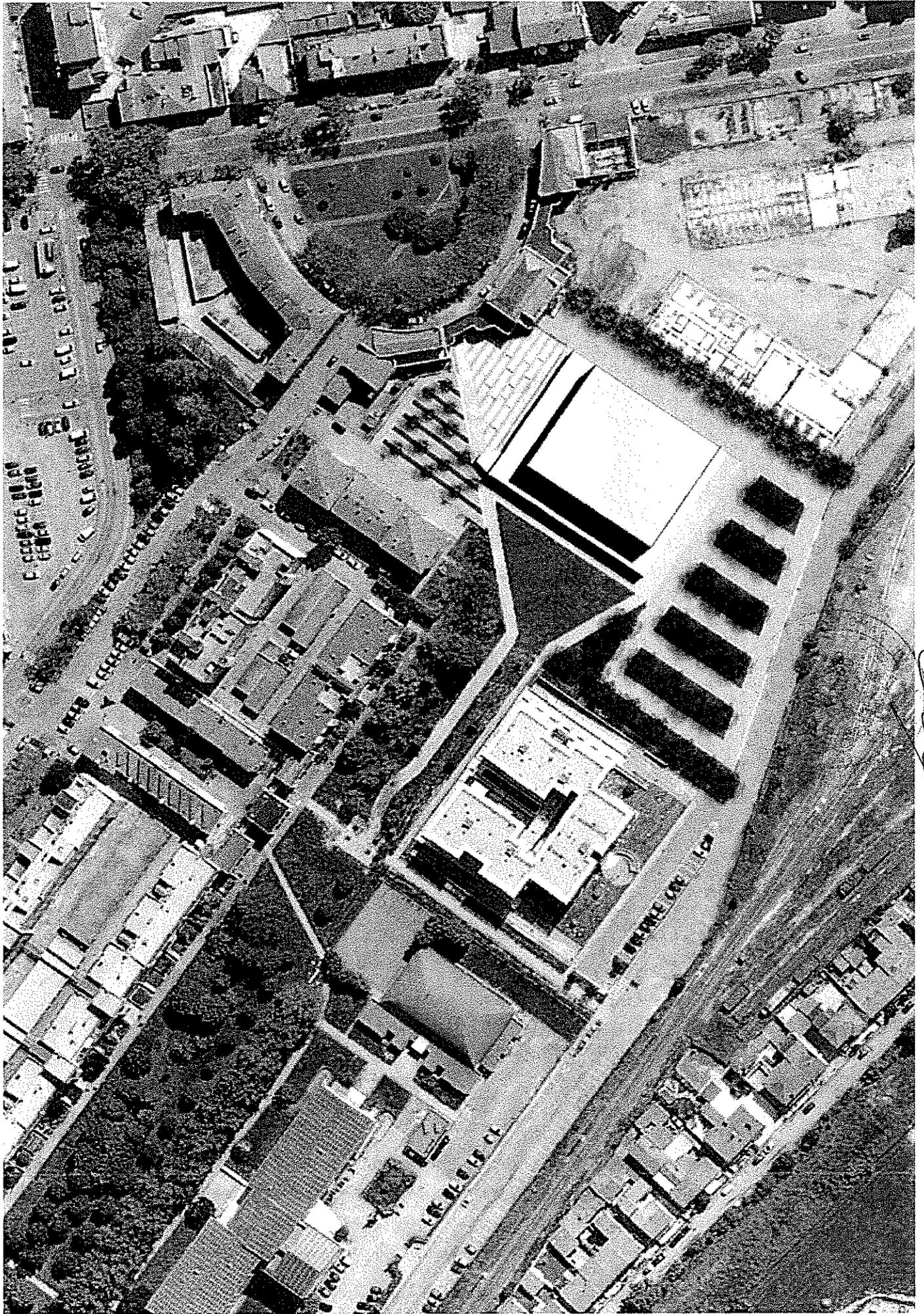
1 Particella: 1684

E=12000

N=32500

ALLEGATO B

Antonio Coralli Arch. - 1/1000



PLANIMETRIA 1:1000

COMUNE DI FERRARA - NUOVO IMPIANTO SPORTIVO POLIFUNZIONALE
ANALISI PER LA REDAZIONE DEL P.F.T.E. - 12.09.2022 - R.T.P. MEZZADRINGENGERIA SRL

ALLEGATO C

Antonio Conelli

Luigi Paparella



COMUNE DI FERRARA

Ufficio Patrimonio ed. Lavori P. U.

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 17/01/2023

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n. 2023 - 9

L'anno duemilaventitre (2023) – addì diciassette (17) del mese di Gennaio, si è riunita la Giunta Comunale. Sono intervenuti i Signori:

Nome	Carica	Presenza
FABBRI ALAN	SINDACO	Presente
LODI NICOLA	VICE SINDACO	Presente
FORNASINI MATTEO	ASSESSORE	Presente
TRAVAGLI ANGELA	ASSESSORE	Presente
GULINELLI MARCO	ASSESSORE	Presente
KUSIAK DOROTA	ASSESSORE	Presente
MAGGI ANDREA	ASSESSORE	Assente
COLETTI CRISTINA	ASSESSORE	Presente
BALBONI ALESSANDRO	ASSESSORE	Presente
GUERRINI MICOL	ASSESSORE	Assente

Presiede il Sindaco Alan Fabbri, che constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Assiste il Vice Segretario dott. Francesco Paparella.

OGGETTO

APPROVAZIONE DI ACCORDO EX ART. 11 L. N. 241/90 1990 FINALIZZATO ALLA CESSIONE BONARIA DEI TERRENI NECESSARI ALLA REALIZZAZIONE DEL NUOVO PALAZZETTO DELLO SPORT IN VIA FORO BOARIO IN UN'AREA DI PROPRIETÀ DI COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP

**APPROVAZIONE DI ACCORDO EX ART. 11 L. N. 241/90 1990 FINALIZZATO ALLA
CESSIONE BONARIA DEI TERRENI NECESSARI ALLA REALIZZAZIONE DEL
NUOVO PALAZZETTO DELLO SPORT IN VIA FORO BOARIO IN UN'AREA DI
PROPRIETÀ DI COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP**

LA GIUNTA

PREMESSO CHE:

- la Missione 5: Inclusione e coesione - Componente 2: Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore (M5C2) - Misura 3: "Sport e inclusione sociale" - Investimento 3.1: "Sport e inclusione sociale", nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), si pone l'obiettivo di incrementare l'inclusione e l'integrazione sociale attraverso la realizzazione o la rigenerazione di impianti sportivi che favoriscano il recupero di aree urbane;
- con Decreto del Sottosegretario di Stato alla Presidenza del Consiglio dei Ministri con delega allo Sport del 23 marzo 2022, sono state disciplinate le modalità di ripartizione delle risorse del PNRR a valere sulla Missione 5, Componente 2.3, Investimento 3.1 "Sport e Inclusione" individuando 3 Cluster di intervento;
- in data 23 marzo 2022 è stato pubblicato, sul sito internet istituzionale del Dipartimento per lo Sport e sul sito ItaliaDomani, l'Avviso Pubblico di invito a manifestare interesse relativo ai progetti afferenti ai "Cluster 1" (CUP J55E22000170006) e "Cluster 2" destinato ai Comuni capoluogo di Regione, ai Comuni capoluogo di Provincia con popolazione superiore ai 20.000 abitanti e ai Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti, per la realizzazione o la rigenerazione di impianti sportivi polivalenti indoor, Cittadella dello sport o impianti natatori;
- in coerenza con le Linee Programmatiche di Mandato del Sindaco 2019-2024 e con il Documento Unico di Programmazione 2022-2024 e al fine di dare avvio ad un concreto percorso di inclusione e integrazione sociale favorendo al contempo il recupero di aree urbane, l'Amministrazione ha manifestato il proprio interesse relativo ai Cluster 1 candidando la realizzazione di un nuovo impianto sportivo polifunzionale in via Foro Boario/via Ravera; struttura già prevista nel piano triennale delle OO.PP. per dare risposta alle richieste delle numerose società sportive che operano sul territorio;
- la realizzazione del nuovo impianto sportivo oltre che favorire l'inclusione e l'integrazione sociale darà risposta anche alla situazione di grave abbandono e degrado in cui versano parte delle aree dell'ex "Foro Boario" favorendone il recupero;
- in data 08/07/2022, completata la fase istruttoria, il Dipartimento per lo Sport della Presidenza del Consiglio dei Ministri ha pubblicato gli elenchi dei Comuni ammessi alla fase concertativo-negoziabile prevista dal suddetto Avviso pubblicato in data 23 marzo 2022, fra i quali il Comune di Ferrara;
- come sopra accennato l'area individuata per l'impianto sportivo, oggetto della manifestazione di interesse di cui sopra, è ricompresa tra le vie Foro Boario e Ravera su parte del sedime dell'ex Foro Boario; è di proprietà del Comune di Ferrara, è identificata nel catasto terreni del Comune di Ferrara al foglio 161 mappali 1582 e 1683 ed ha una dimensione di 6.394 mq.. Detta area risulta confinante, sul lato est, con

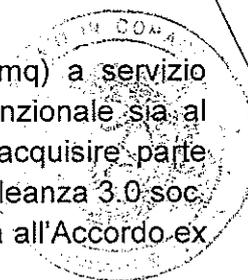
Antonio Corallo *M. L. P. P.*

un'area di proprietà di Coop Alleanza 3.0 identificata catastalmente nel catasto terreni al foglio 161 mappale 1684 di complessivi 17.177 mq.;

- detta localizzazione risulta ottimale in quanto l'area è facilmente raggiungibile con mezzi pubblici e privati. In particolare per quanto riguarda i mezzi pubblici, l'area è limitrofa alla futura metropolitana di superficie (stazione di Foro Boario), i cui lavori sono in corso ed è facilmente raggiungibile anche in bicicletta attraverso i percorsi ciclabili presenti sia su via Bologna che su via Foro Boario;
- si tratta di un impianto polivalente indoor, la cui area di gioco sarà in grado di ospitare, a livello agonistico, discipline sportive quali la pallavolo, la pallacanestro e la pallamano (nel rispetto delle norme CONI per l'impiantistica sportiva e delle prescrizioni delle singole Federazioni Sportive) oltre accogliere almeno 1.000 spettatori;
- l'area esterna sarà caratterizzata da ampi spazi arredati a verde, attraverso i quali si snodano i percorsi di accesso all'impianto oltre che i parcheggi a servizio della struttura sportiva;

CONSIDERATO CHE:

- al fine di implementare la dotazione di parcheggi (per circa 3.000 mq) a servizio dell'impianto e realizzare un'adeguata viabilità pubblica di accesso funzionale sia al nuovo impianto che all'intero comparto di riqualificazione, necessita acquisire parte dell'area limitrofa, quantificata in circa 5.300 mq., di proprietà di Coop Alleanza 3.0 soc. coop. individuata con tratteggio di colore rosso nella planimetria allegata all'Accordo ex art. 11 di cui trattasi (Allegato A);
- in coerenza con i tempi di realizzazione delle opere finanziate con il PNRR, i lavori del "nuovo impianto sportivo polifunzionale" dovranno essere terminati e l'opera resa fruibile entro il 31 marzo 2026 e pertanto risulta indispensabile procedere con l'affidamento dei lavori entro il 30 aprile dell'anno 2023;
- la sopra descritta area per la realizzazione del Palazzetto risulta compresa entro il perimetro dell'allora Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PPIP), finalizzato alla riqualificazione urbana della sottozona B4. 6 - Foro Boario; Piano approvato con delibera di Consiglio Comunale P.G. n. 8552 del 29.09.2008 in parte realizzato ed in parte non attuato;
- le aree oggetto di interesse non sono state attuate entro la vigenza del PdR di iniziativa pubblica e pertanto le stesse ad oggi sono individuate, nello strumento urbanistico vigente, come "aree soggette a POC" (come definito dal RUE vigente); ciò comporta che l'approvazione del progetto definitivo del nuovo palazzetto e la sua localizzazione comporteranno variante allo strumento urbanistico generale vigente;
- per la realizzazione dell'opera risulta fondamentale l'acquisizione dei terreni di proprietà di Coop Alleanza 3.0 soc. coop. sopra descritti ed evidenziati nell'allegato;
- la localizzazione del nuovo Palazzetto dello Sport risulta coerente con il Documento di indirizzi strategici del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 396 del 02/08/2022;
- in particolare tra gli indirizzi strategici approvati è individuato il Progetto Guida n. 5 che interessa le aree in questione inserendo la riqualificazione delle aree (proprietà



Comune di Ferrara, COOP Alleanza 3.0 soc. coop. e FER) non attuate ricomprese nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PPIP), di cui sopra, in *“un più’ ampio progetto di riqualificazione paesaggistica lineare e di riconversione trasversale tra i quartieri”* che, anche per effetto del nuovo tracciato interrato della linea ferroviaria esistente, *“consente di mettere in relazione una costellazione di spazi aperti pubblici sollecitando una più capillare infiltrazione delle infrastrutture verdi e blu nella città esistente”*.

- la localizzazione e l’approvazione del progetto della nuova struttura sportiva finanziata con fondi PNRR nell’area ex Foro Boario, in variante allo strumento urbanistico generale vigente, costituirà parte della strategia del redigendo PUG;
- il progetto della nuova struttura sportiva insiste su aree già di proprietà del Comune (6.394 mq.), ed anche su aree di proprietà Coop Alleanza 3.0 soc. coop. per circa 5.300 mq.;

CONSIDERATO INOLTRE CHE:

- la disponibilità da parte del Comune di tutte le aree interessate dal progetto di realizzazione del nuovo Palazzetto dello Sport e delle opere complementari è condizione necessaria per la effettiva consegna dei lavori alla impresa esecutrice. Trattandosi di opera in parte finanziata con fondi PNRR, le regole del PNRR stesso impongono che i lavori siano assegnati entro il mese di Marzo 2023;
- è intenzione del Comune di Ferrara e di Coop Alleanza 3.0 soc. coop. operare affinché la realizzazione del nuovo impianto sportivo divenga una anticipazione del completamento della rigenerazione urbana dell’intero ambito (composto da aree di proprietà del Comune, Coop Alleanza 3.0 soc. coop. e Ferrovie Emilia-Romagna) avviata nel 2008 con il PP di iniziativa pubblica, e prefigurata dai Progetti Guida n. 4 e 5 che indirizzano la redazione del nuovo PUG; il tutto al fine di anticipare benefici ad aree oggi ancora in stato di incompiutezza e degrado;
- l’intervento relativo al palazzetto polifunzionale è di fatto configurabile come un primo stralcio del completamento della rigenerazione urbana delle aree individuate nel Progetto Guida n. 5, pertanto il progetto dell’opera, sebbene ancora in fase di approfondimento esecutivo, prevede la connessione degli spazi pubblici tra le diverse aree attraverso una rete di percorsi ciclabili e pedonali; anche la soluzione individuata per la viabilità di accesso al lotto sportivo e di raccordo con la via Ravera e con la futura fermata ferroviaria non pregiudicherà lo sviluppo delle restanti aree di proprietà Coop Alleanza 3.0 soc. coop. e FER potendosi configurare come opera anticipata in attesa della definizione del disegno urbano complessivo. Per contro la quantità e qualità delle dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali e la nuova viabilità pubblica saranno definite compiutamente nella disciplina operativa del nuovo PUG la cui approvazione è stimata entro l’anno 2025.

CONSIDERATO INFINE CHE:

- l’art. 23 della LR 37/2002 consente ai Comuni di “stipulare un accordo di cessione del bene, ai sensi dell’articolo 45 del d.p.r. 327/2001, in cui a fronte della cessione delle aree da espropriare sia attribuita al proprietario delle stesse, in luogo del prezzo del

Antonio Gatti

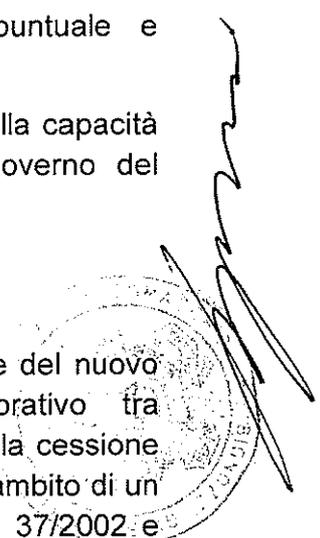
Luca Neri

bene, la facoltà di edificare su aree diverse di proprietà comunale o di terzi già destinate all'edificazione dagli strumenti urbanistici, concordate tra lo stesso Comune e i soggetti interessati”;

- l'art. 61 della LR 24/2017 prevede che “Nel corso della fase di formazione del PUG, di cui all'articolo 45 (comma 1), anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata.”;
- l'articolo 1 della L.R. 24/2017, annovera, al comma 3, la valorizzazione della capacità negoziale dei Comuni quale fattore determinante per l'efficacia del governo del territorio:

VALUTATO CHE:

- a seguito della pubblicazione del Documento di indirizzi per la formazione del nuovo PUG è possibile avviare conseguentemente un dialogo collaborativo tra l'Amministrazione comunale e Coop Alleanza 3.0 finalizzato a pervenire alla cessione bonaria dei terreni di proprietà Coop descritti al punto 11 che precede nell'ambito di un Accordo avente contemporaneamente gli effetti di cui all'art. 23 della LR 37/2002 e dell'articolo 11 della L. 241/90, prodromico alla successiva definizione di un accordo ai sensi dell'art. 61 della LR 24/2017, consentendo così l'avvio dei lavori di realizzazione dell'opera pubblica raggiungendo la duplice finalità di rispettare i tempi stabiliti dal finanziamento PNRR e di verificare la realizzazione degli obiettivi di rigenerazione urbana dell'area prefigurati nel PUG in corso di formazione, accertandone i profili della fattibilità urbanistica, ambientale ed economico-finanziaria;
- nell'approfondimento di tale dialogo risulterà strategico, individuare in via negoziale tra le Parti scenari di rigenerazione urbana che, oltre all'ambito di Foro Boario, possano riguardare anche altri ambiti della medesima proprietà individuati dai Progetti Guida definiti dal richiamato Documento di Indirizzi per il nuovo PUG approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 396 del 02/08/2022, delineando le basi per la loro futura attuazione;
- per tali aree descritte al punto 23 che precede (ex Felisatti), infatti, il Documento di Indirizzi per la formazione del PUG ha posto l'obiettivo di definire la disciplina urbanistica di trasformazione che consenta di arrestarne il degrado e promuovere attrattività e qualità urbana ed ecologico ambientale, restituendole a usi e funzioni di interesse della cittadinanza, così come per le aree poste in Via Foro Boario.
- il perfezionamento dell' Accordo ex art 11 di cui al presente atto riveste, per quanto detto sopra, carattere di rilevante interesse per la Comunità locale, in quanto consente



di coniugare in modo efficace ed efficiente l'interesse pubblico ad avviare tempestivamente i lavori di realizzazione del nuovo Palazzetto dello Sport e a dare concretezza al contenuto dei richiamati Progetti Guida n. 1 , n. 4 e n. 5 mediante interventi di rigenerazione urbana del tessuto urbano esistente, con il concorrente interesse del Privato a realizzare la rigenerazione urbanistico-edilizia degli edifici ed aree di sua proprietà collocati nelle aree Foro Boario ed Ex Felisatti, mediante un complessivo riequilibrio e ridefinizione delle funzioni da prevedersi in attuazione del nuovo PUG e mediante il completamento e potenziamento del sistema delle urbanizzazioni riguardanti le aree di proprio interesse;

- il riequilibrio tra le funzioni previste e non realizzate non trova immediata attuazione rimanendo subordinato al perfezionamento di procedimenti attuativi secondo le modalità concretamente individuate dall'Amministrazione Comunale e nel rispetto della disciplina urbanistica per la rigenerazione urbana definita dal redigendo PUG;

DATO ATTO CHE:

- la Sezione Strategica del DUP sviluppa e concretizza le linee programmatiche di mandato di cui all'art. 46 comma 3 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e individua, in coerenza con il quadro normativo di riferimento, gli indirizzi strategici dell'ente. In particolare, la sezione individua, in coerenza con il quadro normativo di riferimento e con gli obiettivi generali di finanza pubblica, le principali scelte che caratterizzano il programma dell'amministrazione da realizzare nel corso del mandato amministrativo e che possono avere un impatto di medio e lungo periodo, le politiche di mandato che l'ente vuole sviluppare nel raggiungimento delle proprie finalità istituzionali e nel governo delle proprie funzioni fondamentali e gli indirizzi generali di programmazione riferiti al periodo di mandato;
- l'aver assunto formalmente l'impegno a rispettare gli obblighi derivanti dall'aver accettato un finanziamento per un progetto del PNRR impone all'Ente, in relazione alla propria dimensione, di valutare l'opportunità di intervenire sui propri regolamenti e/o circolari destinate ai diversi servizi interessati o con delibere, nel caso di enti locali di piccole dimensioni, per indirizzare e coordinare le attività gestionali tecnico e amministrativo-contabili al fine di dare piena e puntuale attuazione alle progettualità a valere delle risorse del PNRR nel rispetto del crono programma;
- Per quanto sopra l'Ente locale è tenuto al rispetto di tutti gli obblighi e le responsabilità previste in capo al soggetto attuatore e, conseguentemente, sarà tenuto anche alla coerenza del proprio documento di programmazione e alla coerenza specifica del proprio bilancio con riferimento all'intero progetto e, quindi, anche all'aggiornamento del DUP in funzione alle opere da realizzarsi anche sulle aree attualmente di proprietà Coop Alleanza 3.0 indicate nell'allegato A dell'Accordo;

RAVISATA quindi la necessità di approvare lo schema del presente Accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 (allegato come parte integrante al presente provvedimento) volto a definire i reciproci diritti e obblighi relativi alle modalità di concorrenza dei reciproci interessi e, in specie, alla acquisizione anticipata al patrimonio comunale dell'area di circa 5.300 mq., meglio individuata nell'Allegato A dello stesso Accordo, al fine di migliorare

Autonno Caulli *Aut. Municipale*

l'accessibilità oltre che implementare la dotazione di parcheggi pubblici del "nuovo impianto sportivo polifunzionale" attraverso un progetto che tenga conto delle caratteristiche morfologiche delle aree di proprietà COOP Alleanza 3.0 soc. coop. non pregiudicandone lo sviluppo futuro e anzi incentivandone la effettiva rigenerazione urbana secondo gli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale con la citata deliberazione n. 396 del 02/08/2022 con la quale è stato approvato il Documento di Indirizzi per la formazione del nuovo PUG.

Preso atto che il contenuto del presente atto non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico - finanziaria e sul patrimonio dell'Ente, restando l'efficacia delle proposte oggetto dell'Accordo ai sensi dell'art. 11 di cui trattasi, condizionata al recepimento delle relative previsioni e impegnativo per il Comune di Ferrara a decorrere dall'approvazione dello stesso da parte dell'Amministrazione Comunale.

Visti gli atti;

VISTI

la legge 7 agosto 1990, n. 241 recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e ss.mm.ii.;

il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 recante "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e ss.mm.ii.;

il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.ms.is. recante "Codice dei contratti pubblici" e ss.mm.ii.;

la Legge regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

La legge regionale Emilia-Romagna 19 dicembre 2002, n. 37 "Disposizioni regionali in materia di espropri"

la legge 27 dicembre 2019, n. 160 recante «Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2020);

il Decreto Interministeriale 16 settembre 2020 n. 395 e relativi allegati;

VISTI i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Servizio Qualità Edilizia SUE SUAP e 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 smi);

Con il voto favorevole di tutti i presenti

D E L I B E R A

1. di approvare, per le ragioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate, lo schema di Accordo ex art. 11 della L. n. 241/90, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, tra Coop Alleanza 3.0 soc. coop. e Comune di Ferrara, finalizzato alla cessione bonaria dei terreni (circa 5.300 mq. meglio individuata nella mappa catastale di cui all'Allegato A dell'Accordo) necessari alla

realizzazione del nuovo impianto sportivo polifunzionale in via Foro Boario in coerenza con i tempi imposti dal PNRR; i lavori dovranno essere terminati e l'opera resa fruibile entro il 31 marzo 2026;

2. di procedere alla successiva stipulazione dello stesso Accordo con i soggetti interessati al fine di addivenire alla disponibilità delle aree Coop Alleanza 3.0 soc. coop. individuate al foglio 161 mappale 1684/parte della consistenza di 5.300 mq. entro il 30 marzo dell'anno 2023, al fine di poter procedere con l'assegnazione dei lavori della struttura sportiva entro il 30 aprile dello stesso anno;
3. di dare atto che il Sindaco rappresentante legale del Comune di Ferrara, Dott. Alan Fabbri, o suo delegato, sottoscriverà l'accordo, con facoltà di inserire in sede di sottoscrizione, fatta salva la sostanza del negozio così come configurata nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso;
4. di dare atto che il contenuto del presente atto non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico - finanziaria e sul patrimonio dell'Ente, restando l'efficacia delle proposte oggetto dell'Accordo ai sensi dell'art. 11 di cui trattasi, condizionata al recepimento delle relative previsioni e impegnativo per il Comune di Ferrara a decorrere dall'approvazione dello stesso da parte dell'Amministrazione Comunale;
5. di dare atto che in sede di aggiornamento del DUP e degli atti di programmazione saranno recepite ed adeguate le previsioni derivanti dal presente atto deliberativo;
6. di dare atto che la presente deliberazione è pubblicata sul sito www.comune.ferrara.it nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;
7. di dare atto che il responsabile del procedimento è l'arch. Fabrizio Magnani Dirigente del Servizio Qualità Edilizia e Pianificazione Territoriale;

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO Alan Fabbri	IL VICE SEGRETARIO dott. Francesco Paparella
----------------------------------	--



COMUNE DI FERRARA

(Città Patrimonio dell'Umanità)

Il Sindaco

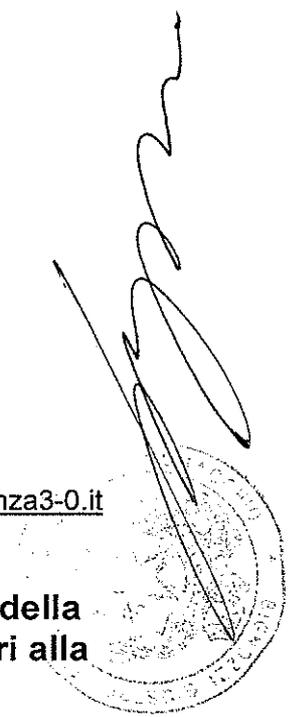
Antonio Gerulhi
[Handwritten signature]

COMUNE DI FERRARA	U
PROTOCOLLO GENERALE	
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE ANALOGICO	
Protocollo N.0018851 del 02/02/2023	

Ferrara, 2 febbraio 2023

Spett.le
Coop Alleanza 3.0 soc. coop
Dr.ssa Mingarelli Paola
patrimonio.amm-gestione@pec.coopalleanza3-0.it

Oggetto: delega alla sottoscrizione Accordo ai sensi ex art.11 della L.n.241/90 finalizzato alla cessione bonaria dei terreni necessari alla realizzazione del nuovo palazzetto dello sport



Il sottoscritto Alan Fabbri, Legale Rappresentante del Comune di Ferrara

DELEGA

Il Vice Sindaco Nicola Lodi alla sottoscrizione dell' Accordo ex art.11 della L. n.241/90 tra Coop Alleanza 3.0 soc. coop. ed il Comune di Ferrara, finalizzato alla cessione bonaria dei terreni necessari alla realizzazione del nuovo impianto sportivo polifunzionale in Via Foro Boario.

Il Sindaco
Alan Fabbri

[Handwritten signature of Alan Fabbri]

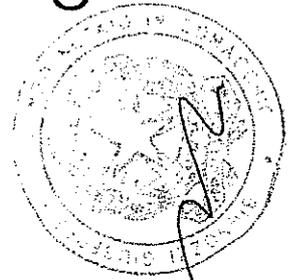


CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Antonio Cerulli
[Handwritten signature]

eSign

Rapporto di verifica



[Handwritten signature]

1. Descrizione

Il file **3. ALL A _ ACC art 11.pdf** è un documento elettronico di tipo **file PDF (Acrobat)** firmato.
Questo rapporto di verifica è stato generato in data **06/03/2024** alle **13:17:57 UTC**.

2. Schema di sintesi

Firmatario	Autorità emittente	Esito verifica
1) NICOLA LODI	INFOCERT SPA	

3. Dettagli

- Nome file: **3. ALL A _ ACC art 11.pdf**
- Impronta del file: **9f6653a9a3f19d14785d97e6e6e17df481615d802e44f1051c5831c165b55a5a**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **pdf**
- Data della verifica: **06/03/2024** alle **13:17:21 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

3.1 Firma n° 1 - NICOLA LODI

Questa firma è stata apposta da **Nicola Lodi**, C.F./P.IVA **TINIT-LDONCL74T18C469K**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **28/02/2023** alle **08:08:06 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

4. Certificati di firma

4.1 Certificato n° 1 - NICOLA LODI

- Nome e Cognome del soggetto: **Nicola Lodi**



- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-LDONCL74T18C469K**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **NON PRESENTE**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01 72 b3 fd**
- Rilasciato da: **INFOCERT SPA**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **<http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>, 1.3.76.24.1.1.2, 0.4.0.194112.1.2**
- Validità: dal **08/06/2022 alle 09:14:10 UTC** al **02/07/2025 alle 21:59:59 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **3203078** emessa in data **06/03/2024 alle 12:30:00 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **06/03/2024 alle 12:30:00 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

Il certificato ha validità legale

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Appendice A.

A.1 Certificati delle autorità radice (CA)

A.1.1 Certificato n° 1 - InfoCert Firma Qualificata 2

- Nome e Cognome del soggetto: **InfoCert Firma Qualificata 2**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **07945211006**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **INFOCERT SPA**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01**
- Rilasciato da: **InfoCert Firma Qualificata 2**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>**
- Validità: dal **19/04/2013 alle 14:26:15 UTC** al **19/04/2029 alle 15:26:15 UTC**

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO A DOCUMENTO INFORMATICO
(art.23 comma 2-bis d.lgs 7 marzo 2005 n.82)

Certifico io sottoscritto Dottor GIUSEPPE BIGNOZZI, Notaio in Comacchio, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ferrara che, la presente copia redatta su supporto cartaceo composta da 15 (quindici) mezzi fogli di 25 (venticinque) facciate scritte compresa questa, e' conforme all'originale informatico sottoscritto con firma digitale.

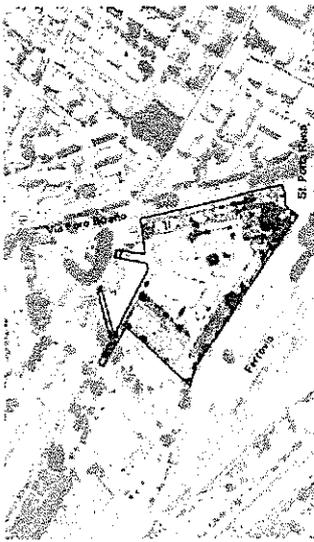
La sottoscrizione elettronica è stata apposta con firma digitale intestata al Sig.Vice Sindaco di Ferrara Nicola LODI, il cui certificato di firma rilasciato da INFOCERT SPA è valido e non revocato (validità dal 8 giugno 2022 al giorno 2 luglio 2025) il cui certificato di firma rilasciato da INFOCERT SPA è valido e non revocato la cui verifica online effettuata ha avuto esito positivo.

In Ferrara, Via Cairoli n.32, oggi venerdì 8 (otto) marzo 2024 (duemilaventiquattro).

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text "NOTAIO GIUSEPPE BIGNOZZI" around the perimeter and "COMACCHIO (FE)" in the center. The signature is a stylized, cursive script.

Foro Boario – AMBITO A

Ambito di proprietà mista degradato, abbandonato o sottoutilizzato



Area (ST) (mq) 17.177
 Proprietà (mq) 5.300 Proprietà Comune di Ferrara
 Permeabilità del suolo 11.877 Privata (sub ambito di intervento unitario) <10%

OS2 (LS1)
 OS2 (LS2)

POS - La metropolitana della ricucitura dai margini urbani per un nuovo parco sud

Criticità

- Quasi totale assenza di aree verdi e/o boscate e permeabili
- Zone suscettibili di instabilità sismica

Opportunità

- Centralità dell'ambito rispetto al contesto (contesto sociale attivo, contesto appetibile per usi residenziali dimostrata da un trend negativo dei valori immobiliari poco accentuato) e ben servito dal TPL, metropolitana di superficie e dalla rete di mobilità dolce
- Prossimità a grandi aree verdi attrezzate e all'Istituto Atccoli
- Presenza di spazi aperti orientati lungo la principale direttrice delle brezze estive

- Edifici di pregio storico-architettonico e testimoniale poste ai margini dell'ambito
- Linea ferroviaria di prossima dismissione
- Sul margine ovest dell'area insiste il progetto per la realizzazione di un nuovo palazzetto dello sport

- La metropolitana della ricucitura e i margini urbani per un nuovo parco urbano sud
 - o Valorizzazione delle fermate della metropolitana di superficie esistenti e di progetto
 - o Realizzazione della cintura verde di connessione est-ovest sul tracciato della ferrovia interrata come parco lineare attrezzato

Connessioni sovralocali di mobilità lenta

- o Valorizzazione delle direttrici di accesso al centro storico

Valorizzare la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici

- o Sistema delle aree verdi attrezzato da potenziare attraverso deesaling/qualificazione ecologica
- o Maglia urbana di potenziamento dell'ombra
- o Cunei verdi di penetrazione est-ovest

Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne tra i quartieri e con il centro storico

- o Attenzione alla poconalità
- o Risoluzione delle criticità della rete ciclabile

Valorizzare la rete degli spazi pubblici, delle attrezzature collettive e di infrastrutturazione degli insediamenti

- o Centralità/identità da valorizzare e connettere
 - Foro Boario
- o Opportunità di rigenerazione e conversione
 - PNRR Palazzetto dello sport

Modalità attuative e parametri urbanistici di base

- Indice di edificabilità territoriale di base: 0,35 mqSU/mqST
- IC <50%
- PCC su area del sub ambito di intervento unitario, con premialità massima +50% - If=0,525 e If=1,3 mqSU/mqSF oppure AO con premialità massima +100% - If=0,7 If=1,5 mqSU/mqSF
- **Dotazioni territoriali minime previste da DM 14/4/88**

Nota: Non sono comprese le aree destinate alla viabilità; la eventuale differenza rispetto al fabbisogno calcolato ai sensi dell'art. 7 c. 12 della Disciplina deve essere oggetto di monetizzazione.

- Dotazione minima di parcheggi pertinenziali privati da L.122/1989
- **Valutazione sostenibilità:** Il PCC dovrà essere corredato da valutazione in merito alla sostenibilità territoriale e ambientale dell'intervento, con particolare riferimento al traffico indotto e alla sostenibilità della dotazione di parcheggi pubblici e privati previsti nel progetto, anche in considerazione delle infrastrutture per la mobilità lenta e della prossimità alle fermate del sistema di trasporto pubblico presenti nella zona; in caso di A.O. i medesimi approfondimenti dovranno essere inseriti nel Rapporto VALSAT.
- Altezza max 5 piani fuori terra

Accessibilità

- Assicurare la connessione ciclopedonale con la rete esistente e di progetto, con le polatità del quartiere e gli altri spazi pubblici, anche in continuità con l'asse ciclabile di progetto est-ovest sul sedime della ferrovia in corso di dismissione
- Saranno preferibili soluzioni progettuali che limitino l'attraversamento carrabile all'interno dell'area di proprietà COOP Alleanza 3.0, con accessi dalla viabilità perimetrale esistente e di progetto

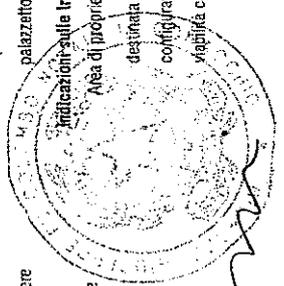
Acquisizioni patrimoniali

- Incremento della dotazione di verde pubblico compatto e alberato ad elevata fruizione, in continuità con gli assi ciclabili esistenti e di progetto e le aree di verde attrezzato limitrofo

- Spazi dedicati alla mobilità ciclo-pedonale esclusiva per collegare l'asse di Foro Boario al nuovo palazzetto

Indicazioni sulle trasformazioni, le funzioni e sulle destinazioni d'uso

- **Area di proprietà comunale:** destinata alla realizzazione del palazzetto dello sport e oggetto di progettazione autonoma che ha configurato l'assetto urbanistico dell'area (includendo altre aree di proprietà comunali) inclusa la viabilità carrabile di penetrazione da via Foro Boario.



[Handwritten signature]

Aree a proprietà privata:

- Funzioni residenziali anche di tipo sociale (ERS, ERP) e di tipo speciale (studenti, cohousing, ecc)
- Creazione di uno spazio pubblico organizzato e attrezzato, compreso la valorizzazione dell'asse urbano di via Foro Boario
- Funzioni pubbliche, pubblici esercizi, terziario o commercio (max 500 mq di SV cocinare) nell'attacco a terra degli edifici in particolare per tutto ciò che si affaccia sui FRONTI URBANI
- Finanziamento del filare alberato lungo via Foro Boario con funzione ecologica e di ombreggiamento
- Relazione con i fabbricati di pregio storico del Foro Boario da tutelare nel progetto

Condizionati sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: 25% della superficie oggetto di intervento per il solo sub ambito di 11.877mq

Livello buono: art. 17 della Disciplina per il solo sub ambito di 11.877mq

Livello ottimo: art. 17 della Disciplina per il solo sub ambito di 11.877mq

RP2 DENSA ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

Area soggetta a rischio di allagamento PERA P2 Reno (Rif. Scheda vincoli 78 e 79)

RP4 POTenziamento DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: 30% della ST

Fatto salvo: reperimento della quantità stabilite ai sensi del DM 1444/68:

- è ammesso il reperimento della quota extra anche fuori comparto, purché nella medesima parte di città ("Zona SUD") o nell'area Ex Felisatti, al fine di migliorare lo sviluppo dell'ambito di rigenerazione;

Livello buono: art. 17 della Disciplina

Livello ottimo: art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA

Livello sufficiente: non previsto

Livello buono: 10% Su non residenziale (almeno 1/3 su Fronti urbani)

Livello ottimo: 15% Su non residenziale (almeno 1/3 su Fronti urbani)

RP6 RISPONSA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS)

PCC

Livello sufficiente: non previsto

Livello buono: SU ERS > = 8% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

Livello ottimo: SU ERS > = 12% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

AO

Livello sufficiente: SU ERS > = 20% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

Livello buono: SU ERS > = 24% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

Livello ottimo: SU ERS > = 28% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

il trasferimento in altra area dovrà essere valutato dall'amministrazione comunale e supportato da idonee garanzie.

SCHEMA IDEOGRAFICO DI ASSETTO (non vincolante)

— Ambito di intervento A

- - - Sub-Ambito di intervento

Fronti urbani

Previsione di ingresso carrabile alla dotazione pubbliche di progetto

Assi lenti di connessione con l'ambito e interni all'ambito

Maglia di potenziamento dell'ombra su percorso ciclopedonale

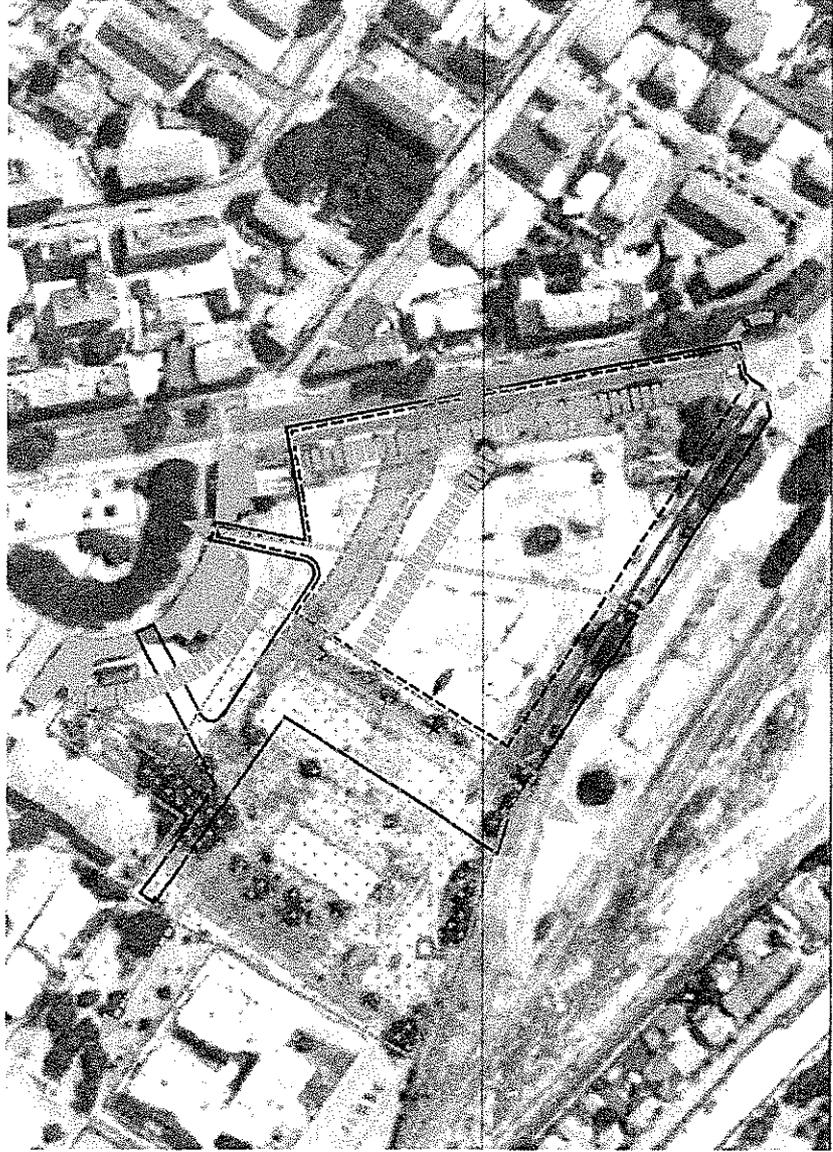
Edifici di pregio da tutelare e con fronti da valorizzare

Ambito di realizzazione del nuovo palazzetto dello sport

Infrastrutture verdi di connessione est-ovest (PG1)

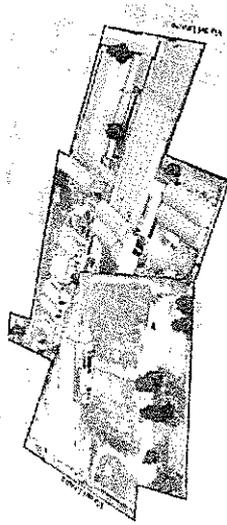
P Parcheggi pubblici

O Rotatoria



Ex Felisati

Ambito privato degradato, abbandonato, sottoutilizzato



Autonp Genub
Luca Pella

- **Valutazione di sostenibilità:** l'A.O. dovrà essere corredato dal Rapporto di VALSAT, con particolare approfondimento in relazione a traffico indotto e alla sostenibilità della dotazione di parcheggi pubblici o privati previsti dall'A.O., anche in considerazione delle infrastrutture di mobilità lenta e della prossimità ai nodi intermodali esistenti in zona.
- Altezza max. 9 piani fuori terra

- Accessibilità da Ovest e connessione con il centro storico
 - o Riorganizzazione dell'Ingresso Ovest
 - Ristrutturazione delle antiche e delle intersezioni tra via Modena, viale Po, via Marconi, via del Lavoro (PNRR)
- Sistema del canale Boicelli e del Po di Volano come assi primari di rigenerazione
 - o Recupero e ri funzionalizzazione delle aree nei pressi di via del Lavoro attraverso il rafforzamento del polo intermodale

Area **70.824 mq**
 Proprietà **Privata, unica**
 Permessibilità **<5%**

OS2 (LS1)
 OS2 (LS2)

PG1 | La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il Canale Boicelli

Criticità

- Area dismessa in parte oggetto di PUA scaduto
- Area inserita in contesto urbano caratterizzato da tessuti frammentati e con destinazioni miste residenziali-produttive e con presenza di altri ambli diomessi (lungo l'asse del Boicelli)
- Assenza di aree permeabili
- Eventuale confirmazione dei suoli da usi pregressi da verificare

Opportunità

- Affaccio sull'asse di via Modena
- Prossimità al nodo intermodale di via del Lavoro (stazione ferroviaria-terminal extraurbano)
- Interventi di rigenerazione in corso. PNRR ingresso nord-ovest

Accessibilità

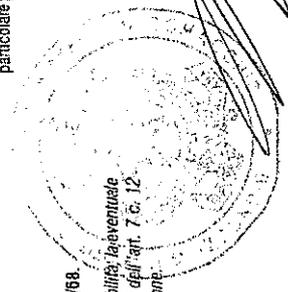
- Realizzare il collegamento viario tra via Santini e via del Lavoro in corrispondenza del retro della stazione ferroviaria previa verifica degli impatti della nuova viabilità sugli insediamenti di progetto in sede di VALSAT
- Prevedere il potenziamento della dotazione di parcheggi pubblici a servizio della stazione ferroviaria e dell'autostazione
- Saranno preferibili soluzioni progettuali che limitino l'attraversamento carrabile all'interno dell'area destinata a residenza

Acquisizioni patrimoniali

- Cessione delle aree da destinare a parcheggi pubblici da collocare preferibilmente in freigio Via del Lavoro in prossimità della stazione ferroviaria e dell'autostazione
- Cessione delle aree necessarie alla creazione di un asse verde attrezzato ciclo-pedonale che attraversa l'area lungo la direzione est-ovest.

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Funzioni residenziali anche di tipo sociale (ERS, ERP) e di tipo speciale (studentati, cohousing, ecc)
- Creazione di uno spazio pubblico organizzato e attrezzato, connesso al potenziamento del polo intermodale
- Inserimento di funzioni pubbliche, pubblici esercizi, terziario o commercio (max 2.499 mq Sv per strutture non alimentari, max 1.499 mq Sv per strutture alimentari) nell'attacco a terra degli edifici in particolare per tutto ciò che si affaccia sui FRONTI URBANI



Nota: Non sono computate le aree destinate alla viabilità; la eventuale differenza rispetto al fabbisogno calcolato ai sensi dell'art. 7 c. 12 della Disciplina deve essere oggetto di monetizzazione.

- Parcheggi pertinenziali privati da L.122/1989.

Luca Pella

13.02.2014

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: 20% della superficie oggetto di intervento

Livello buco: come da art. 17

Livello ottimo: come da art. 17

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: Nessuna prescrizione

RP4 POTenziAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: 30% della ST

Livello buco: come da art. 17

Livello ottimo: come da art. 17

RPS MULTIFUNZIONALITÀ URBANA

Livello sufficiente: non previsto

Livello buco: 10% Su non residenziale (almeno 1/3 su Fronti Urbani)

Livello ottimo: 15% Su non residenziale (almeno 1/3 su Fronti Urbani)

RP6 RISPONSA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI

(ERS) - art. 17 della Disciplina

40

Livello sufficiente: SU ERS > = 20% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

Livello buco: SU ERS > = 24% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

Livello ottimo: SU ERS > = 28% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

Non è ammesso trasferimento in altra area.



SCHEMA IDEOGRAMMATICO DI ASSETTO (non vincolante)

— Ambito di intervento

~~~~~ Fronti urbani

- - - - - Collegamento viabilistico

[~~~~~] Infrastrutture verdi di connessione est-ovest (PG1)

P Parcheggi pubblici

Antonio Casali  
Stefano Dainesi

AUEGATO u c4  
O REP 31 UES/2372

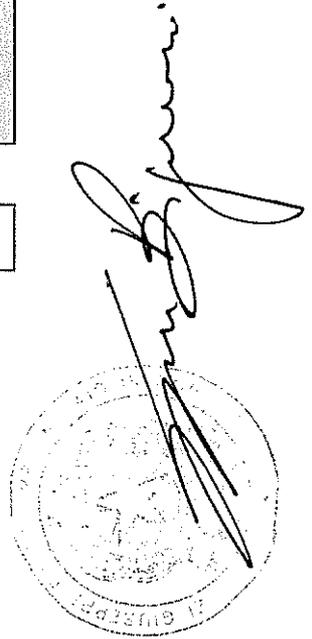
Geometra Stefano Dainesi - Via Belfiore n. 1 - 40123 Bologna

**PERIZIA DI STIMA - VALUTAZIONE ECONOMICA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE (PORZIONE DI AREA URBANA) DELLA SOCIETA' "COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA' COOPERATIVA" CON SEDE IN CASTENASO (BO), SITA IN FERRARA IN PROSSIMITA' DELLA VIA FORO BOARIO, CENSITA IN CATASTO AL FOGLIO 161 CON IL MAPPALE 1701, RICOMPRESA NEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE - 4 AUC.**

\*\*\*\*\*

### **1- PREMESSE GENERALI**

Il sottoscritto Geom. Stefano Dainesi (Cod. Fisc. DNS SFN 58T12 A944V) libero professionista con studio in Bologna, Via Belfiore n. 1, iscritto all'Albo dei Geometri di Bologna al n. 2296, incaricato dalla proprietà Soc. "COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Castenaso (Bo) - Cod. Fisc.: 03503411203, di procedere alla stima per la determinazione del più probabile valore venale, riferito all'attualità, da attribuire (nell'eventualità del mancato perfezionamento e/o decadenza dell'accordo con il Comune di Ferrara per la parziale cessione bonaria dell'area ai sensi dell'art. 61 della L.R. n° 24/2017, preceduto dall'accordo ex art. 11 della L. n° 241/1990 sottoscritto dalla proprietà in data 01.03.2023) al cespite in epigrafe (ovvero alla porzione di area urbana da cedere anticipatamente al Comune in base all'accordo di cui sopra), effettuati i possibili accessi sopralluogo ed esperiti gli accertamenti occorrenti concernenti gli atti degli Uffici Pubblici competenti (A.E. - U.P. del Territorio - Servizi Catastali di Ferrara, SUE del Comune di Ferrara), può rassegnare la seguente relazione, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato e della consistenza dell'immobile, della sua utilizzazione, delle previsioni - prescrizioni urbanistico-edilizie, nonchè dello scopo della stima e di quant'altro necessario per formulare un corretto giudizio estimativo.



## **2- DESCRIZIONE CATASTALE - PROVENIENZA**

Il terreno in cui è compreso l'immobile oggetto di stima, appartenente alla Soc. "COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA' COOPERATIVA" secondo le risultanze della banca dati attuale catastale, è generalmente allibrato nel Vigente Catasto Terreni (N.C.T.) del Comune di Ferrara, nel modo seguente:

- aree / edifici intestati quali "ENTI URBANI":

- Foglio 161 (Comune di Ferrara);
- Mappale: 1578 - mq. 70;
- Mappale: 1684 - mq. 11.877;
- Mappale: 1701 - mq. 5.300;

in un comparto unitario (area) di **mq. 17.247**, da cui la porzione di area in esame è stata stralciata con il Tipo di Frazionamento Pratica n. FE0025316 del 21.03.2023, in previsione della cessione bonaria citata in premessa.

- Nel Catasto Fabbricati le unità immobiliari sono ora intestate alla Ditta "COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Castenaso (Bo) - Cod. Fisc.: 03503411203 e sono censite come segue:

- Foglio 80 (Comune di Bologna);
- Mappale: 1578 sub. 2 – Z.C. 2 – Via Foro Boario, 35 – Piano T - Cat. D/1 – R.C. € 652,00 (cabina elettrica);
- Mappale: 1684 sub. 1 – Z.C. 2 – Via Foro Boario SNC - Cat. F/1 – Mq 11.877 – senza rendita (area urbana);
- Mappale: 1701 – Z.C. 2 – Via Foro Boario SNC - Cat. F/1 – Mq 5.300 – senza rendita (area urbana);

*Antonio Caputo*  
*Stefano Dainesi*

Geometra Stefano Dainesi - Via Belfiore n. 1 - 40123 Bologna

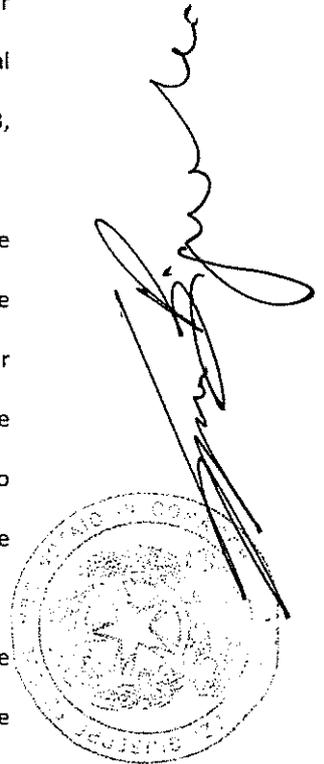
si precisa che i dati catastali del Catasto Fabbricati derivano - per l'intero compendio (area e cabina elettrica) della proprietà Soc. "COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA' COOPERATIVA" - dalla VARIAZIONE del 18/04/2016, Pratica n. FE0087848, in atti dal 18/04/2016, per DEMOLIZIONE, DIVISIONE, CAMBIO USO (n. 67854.1/2016) e dall'aggiornamento seguito al succitato Tipo di Frazionamento del Catasto Terreni con la VARIAZIONE del 23/03/2023, Pratica n. FE0025946, in atti dal 23/03/2023, per DIVISIONE (n. 25946.1/2023).

Per la migliore individuazione catastale e cartografica dell'area e per la sua generale identificazione, si rimanda all'estratto di mappa "numerica" NCT, allegato "A" alla presente relazione, in cui la porzione di area urbana in esame è evidenziata con perimetrazione color rosso, alle visure per immobile del Catasto Terreni (vedasi all. "B1-B2-B3" alla presente relazione) e alle visure per soggetto del Catasto Fabbricati con i dati completi di censimento delle particelle / unità del comparto in cui è ora compreso il bene immobiliare in esame (vedasi all. "B4" alla presente relazione).

Il bene è generalmente pervenuto alla proprietà attuale, committente della presente relazione, con l'atto del 10/12/2015, Pubblico ufficiale Dott. TASSINARI FEDERICO Sede IMOLA (BO) Repertorio n. 57148 - **FUSIONE DI SOCIETA'** Rettificata dalla trascrizione n.4371/2016 - Nota presentata con Modello Unico n. 15072.1/2015 Reparto PI di FERRARA in atti dal 04/01/2016.

Tale immobile, prima dell'atto di fusione tra le società, era generalmente pervenuto alla "Coop Estense Società Cooperativa" per acquisto dal Comune di Ferrara con l'atto del 22/12/2011, Pubblico ufficiale Dott. ALBERTO MAGNANI Sede FERRARA (FE) Repertorio n. 43666/24889- **AREA EDIFICABILE**.

Dalle indagini effettuate sopralluogo, la situazione catastale sopra descritta risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto, in quanto sono presenti la cabina elettrica e la vasta



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Stefano Dainesi', written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'UFFICIO GEOMETRICO' at the top and 'FERRARA' at the bottom, with a central emblem. The signature is written in a cursive style, extending upwards and to the right.

area urbana adiacente, ora ineditata, con evidenti tracce a terra di edifici demoliti; ai fini della presente stima tale situazione catastale risulta conforme allo stato attuale.

La porzione di area urbana oggetto di stima, come anticipato, è costituita dalla part. **1701 di mq. 5.300 del Foglio 161 del Catasto Terreni del Comune di Ferrara** ed è compresa nella più vasta area di **mq. 17.247** identificata anche, nell'insieme, dalle altre part. 1578 e 1684 del Catasto Terreni del Comune di Ferrara, come sopra descritto; tale area è individuata, nell'entità e peculiarità, con riferimento alle previsioni urbanistiche e all'accordo sottoscritto dalla proprietà in data 01.03.2023, più oltre esaminati.

### **3- OGGETTO DELLA PERIZIA - GENERALITA' - UBICAZIONE**

La porzione di area oggetto della presente relazione, è compresa in un più ampio lotto costituito generalmente da una vasta area urbana con cabina elettrica nella zona sud-ovest del centro cittadino; si tratta di lotto ora pressochè ineditato (cabina elettrica esclusa) in cui erano presenti alcuni fabbricati ora demoliti (ma di cui è possibile ricostruire l'entità pre-esistente attraverso la disamina delle pratiche edilizie inerenti e delle cartografie storiche reperite, più oltre descritte).

Tale area urbana, limitrofa alla Via Foro Boario, è situata nella prima periferia a sud-ovest della città, nei pressi della Via Bologna e della sede ferroviaria, in un contesto prevalentemente residenziale e dotato di servizi e infrastrutture, con buon collegamento viario alle principali arterie stradali quali Via Bologna – Via Argine Ducale - Strada Statale n. 16-- Strada Statale n. 64; essa si può generalmente così descrivere:

- "*area ineditata con cabina elettrica*" formata ora dalle particelle catastali 1578-1684-1701 del Foglio 161 del Catasto Terreni e dalle particelle catastali 1578 sub. 2, 1684 sub. 1 e 1701 del Foglio 161 del Catasto Fabbricati per una superficie fondiaria totale di **mq. 17.247**, intestata alla Soc. "COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA' COOPERATIVA", con caratteristiche morfologiche riconducibili alla edificazione ed edificabilità (come dimostrato dal

*Stefano Dainesi*  
*Stefano Dainesi*

Geometra Stefano Dainesi - Via Belfiore n. 1 - 40123 Bologna

censimento catastale attuale ad "area urbana" e dalla presenza di tracce a terra dei fabbricati pre-esistenti ora demoliti); è di giacitura pianeggiante, i confini sono solo in parte materializzati e delimitati con recinzioni in prossimità di strade e con elementi provvisori in prossimità di aree di altre proprietà o di edifici di altra proprietà; l'area ha accesso dalle strade pubbliche mediante varco a sud del lotto e a nord dal piazzale Foro Boario attraverso passaggi negli edifici prospicienti.

Come anticipato, l'area è ricompresa nell'ambito urbanistico "da riqualificare" del Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Ferrara.

Per la migliore individuazione del comparto in cui è compreso l'immobile in esame si allegano alla presente relazione la foto zenitale ricavata da Google Maps, qui all. "C", in cui il lotto urbano è evidenziato con apposita cerchiatura color rosso e la documentazione fotografica dello stato attuale, qui all. "D", cui si rimanda per ogni verifica.

#### **4- PREVISIONI GENERALI - ASPETTI URBANISTICI E**

##### **DISAMINA DELLA SITUAZIONE EDILIZIO-AMMINISTRATIVA**

Nella normativa urbanistica operante e attualmente vigente ("PSC-RUE") il lotto urbano in cui è compresa la porzione di area in esame risulta interamente inserito nel territorio definito dal PSC "Ambito da riqualificare – 4 AUC".

Tale ambito, incluso nel territorio urbanizzato, generalmente riguarda le parti del territorio che, ai sensi dell'art. 14.3 del PSC, "*...necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono...*" e in cui le schede degli ambiti "*... indicano, per ciascun ambito da*



*riqualificare, gli interventi che possono essere disciplinati dal RUE con riferimento agli edifici esistenti che non siano inseriti nel POC. Tutti gli altri interventi negli ambiti di riqualificazione hanno come presupposto l'inserimento nel POC".*

La scheda "4 AUC" dell'ambito urbano consolidato della struttura insediativa di Via Bologna, descrive il territorio in esame quale "*.. ambito urbano consolidato costituito dai tessuti novecenteschi posti a sud del Centro Storico di Ferrara e delimitato a ovest dalla linea ferroviaria per Bologna e a est dal Po di Primaro. Principale espansione lineare novecentesca della città, è caratterizzato prevalentemente da insediamenti pianificati, a partire dal piano Contini dei primi decenni del secolo fino ai grandi PEEP degli anni '60-'90 e alle lottizzazioni private dell'ultimo decennio. Si innerva sulla via Bologna, che ne costituisce insieme la principale arteria di comunicazione e una barriera di separazione fra gli insediamenti a est e a ovest della stessa. Le linee ferroviarie per Ravenna e per Codigoro, in corso di trasferimento in tunnel, che attraversano da ovest a est l'ambito, ne hanno pesantemente condizionato lo sviluppo e il funzionamento.*" e ne disciplina obiettivi e requisiti riconducendoli al RUE e al POC di riferimento.

Il POC non è stato attivato e il RUE, fino all'inserimento o in mancanza di POC, contempla le previsioni urbanistiche attuabili nel territorio, sostanzialmente correlate agli artt. 80-81-100-102-105 (Usi e dotazioni territoriali e densità edilizia).

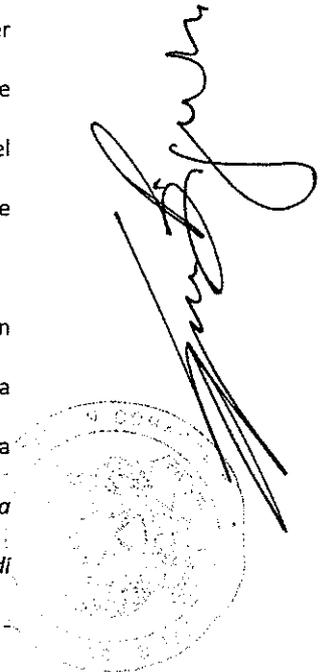
Quanto sopra riflette la situazione attuale delle previsioni urbanistiche, rispetto alle quali si deve evidenziare come l'edificabilità pre-esistente (accertata la consistenza) possa essere sempre ripristinata (anche se non più fisicamente esistente), poiché tale intervento è stato ricondotto alla nozione di ristrutturazione edilizia (RE), ai sensi dell'art. 3, lettera d), del DPR 380 del 2001; non paiono quindi esistere limitazioni alla possibilità ricostruttiva in considerazione delle norme operanti. Le entità edificate pre-esistenti nel lotto si possono generalmente dedurre e ricavare - ma coerentemente con procedimenti grafici - dalla

Antonio Genelli  
Stefano Dainesi

Geometra Stefano Dainesi - Via Belfiore n. 1 - 40123 Bologna

cartografia storica di PRG e dalle planimetrie di cui agli elaborati scritto-grafici del PPIP approvato nel 2008 (vedasi Tav. "A: Relazione Storica", Tav. "1: Planimetria catastale-stralcio di PRG- stralcio CTR", Tav. "2: Rilievo planimetrico e sezioni") e segnatamente, per quanto riguarda la recente demolizione attuata per motivi di ordine pubblico in relazione alle richieste comunali, dagli elaborati grafici della pratica edilizia "CIL" PG n° 20233 del 26.02.2015, in cui gli edifici esistenti all'epoca sono stati debitamente quotati in pianta e altezza (vedasi Tav. "1a: STATO DI FATTO-quote").

Il Comune di Ferrara ha poi avviato dall'estate scorsa la fase di formazione del PUG in conformità alle norme regionali, delineandone le strategie che si possono ricondurre alla situazione urbanistica dell'area in esame, come evidenziato dall'accordo sottoscritto dalla proprietà ex art. 11 della L. 241/1990 che, nelle premesse, testualmente recita: "*...La sopra descritta area ..... risulta compresa entro il perimetro del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PPIP), finalizzato alla riqualificazione urbana della sottozona B4.06 - Foro Boario. Piano approvato con Delibera Consiliare P.G. n. 8552 del 29.09.2008 in parte realizzato ed in parte non attuato. Le aree non attuate sono oggi individuate, nello strumento urbanistico vigente, come "aree soggette a POC" come definito dal RUE vigente*"; e poi: "*..In particolare tra gli indirizzi strategici approvati è individuato il Progetto Guida n. 5 che interessa le aree in questione inserendo la riqualificazione delle aree (proprietà Comune di Ferrara, COOP Alleanza 3.0 e FER) non attuate ricomprese nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica (PPIP), di cui al precedente punto 14, in "un più ampio progetto di riqualificazione paesaggistica lineare e di riconversione trasversale tra i quartieri" che, anche per effetto del nuovo tracciato interrato della linea ferroviaria esistente, "consente di mettere in relazione una costellazione di spazi aperti pubblici sollecitando una più capillare infiltrazione delle infrastrutture verdi e blu nella città esistente".* Il PPIP citato nell'accordo prevedeva, come sempre riportato nel testo



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Stefano Dainesi', written over a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMUNE DI FERRARA' and 'UFFICIO TECNICO' around a central emblem.

sottoscritto, che: "...A seguito dell'approvazione del suddetto Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica il Comune di Ferrara, in qualità di proprietario delle aree, indicava un'asta per la cessione del Lotto 1.4. Detto lotto era individuato dal Piano attuativo come area edificabile con destinazione mista (residenziale, commerciale e terziaria) con un una volumetria massima di 71.726 mc;".

Per inciso, in tale PPIP il lotto in esame (acquistato dalla proprietà privata con il precitato atto Dott. ALBERTO MAGNANI del 22/12/2011, Repertorio n. 43666/24889, quale **AREA EDIFICABILE**, per un corrispettivo di € 6.706.700,00) prevedeva la costruzione di due edifici ad uso residenziale, commerciale e direzionale e i seguenti parametri edilizi (vedasi Tav. 5 del progetto approvato nel 2008):

St = mq. 17.391; Sf = mq. 12.788; Sl = mq 14.154 (edificio Q) e = mq. 1.730 (edificio P); Su = mq 12.164 (edificio Q) e = mq. 1.557 (edificio P); V = mc 66.536 (edificio Q) e = mc. 5.190 (edificio P); Parcheggi = mq. 8.159 nei due edifici.

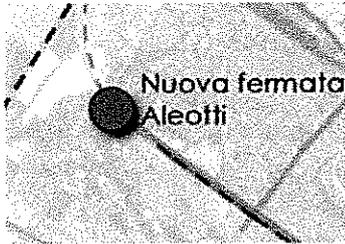
Le sopraindicate disamine della pianificazione urbanistica attuale, in considerazione delle peculiarità dell'area e alle previsioni di sviluppo e di riqualificazione delle aree dismesse da rigenerare, si possono rapportare agli obiettivi strategici del PUG del Comune di Ferrara, nella fase formativa e delineati nel Documento Strategico pubblicato; le principali indicazioni emergenti da tale PUG (nuovo strumento di pianificazione previsto dalla L.R. n° 24/2017) e dal PSC sono le seguenti:



**La rete della mobilità sostenibile : compagno via Foro Boario e il tracciato della linea FER che dovrà essere dismessa**

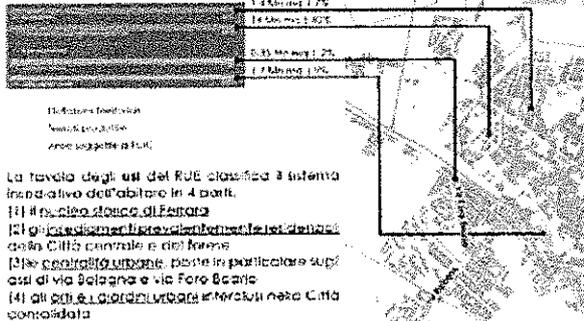
*Antonio Coralli*  
*Stefano Dainesi*

Geometra Stefano Dainesi - Via Belfiore n. 1 - 40123 Bologna



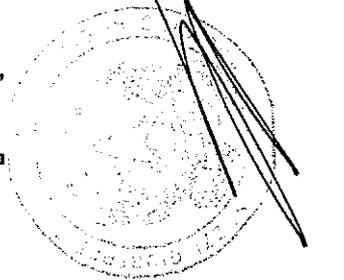
La nuova fermata ferroviaria e' prevista in prossimita' delle aree dismesse dell'ex Foro Boario

3a\_ Tessuti del sistema residenziale. Usi del RUE



Via Foro Boario e' candidata come asse di nuove centralita'

Il vuoto delle aree dismesse potrebbe connettere il sistema delle dotazioni territoriali esistenti con il nuovo asse rigenerato di via Foro Boario



4a\_ Ambiti di rigenerazione INDIVIDUAZIONE

La mappa individua gli ambiti degradati, abbandonati, dismessi, sottoutilizzati e/o con utilizzi incongrui rispetto al contesto in cui sono situati

Si tratta di circa 75 aree che interessano una superficie territoriale di circa 2.470.000 mq.

La superficie coperta occupata dai fabbricati e di 335.000 mq. il volume esistente e di 2.200.000 mc.



Le aree ex Foro Boario ed ex Felisatti sono riconosciute ambiti di Rigenerazione Urbana





Quanto sopra esposto, in sintesi, configura il ruolo strategico dell'area urbana in esame rispetto agli obiettivi del PUG e ne rende possibile la previsione di sviluppo territoriale e di valorizzazione finalizzati al perseguimento della pianificazione di interesse pubblico, altresì contemperando le correlate affinità e partecipazione dei privati, anche ai fini non secondari di attuare in concreto le scelte urbanistiche operate. Per una plausibile valutazione delle suscettività trasformative del contesto, attese le percepibili attinenze di ordine progettuale e normativo derivanti dalla analoga struttura pianificatoria e dalla natura e vicinanza territoriale, si può considerare la disciplina attuativa del PUG di Ravenna del dicembre 2021.

Di tale strumento di pianificazione, si propongono ed evidenziano di seguito alcuni elementi significativi, che si ritengono riconducibili alle situazioni osservate:

## **Ruolo centrale dei Progetti Guida , valora prescrittivo degli indici prestazionali di qualità , obbligo di cessione del 50% della ST per standard urbanistici**

### **ART. 41 – ARTICOLAZIONE E RUOLO (dei Progetti Guida PG) capo 7**

#### **DEFINIZIONE E CONTENUTI ESSENZIALI DEL PG**

1. Il PUG adotta un numero limitato di Progetti-Guida (PG) che costituiscono la medaglia strategico-operativa per individuare in modo selettivo i progetti, le politiche e i programmi prioritari (concernenti qualità in atto e più avanti del Comune di Ravenna), in funzione di alcune rilevanti caratteristiche urbane per il futuro della città. I Progetti-Guida inseriti nelle Componenti Paesaggistiche e Paesaggio, strutturali e qualitativi della natura, storia e infrastrutturazione territoriale e urbana, approfondiscono e concretizzano le Azioni Progettuali principali (di cui al Titolo II), fattibili e condivise con gli attori pubblici e privati coinvolti, attraverso una selezione di progetti che l'Amministrazione comunale considera prioritari a livello urbano e territoriale, nel tempo di validità del PUG.

2. All'interno del quadro di riferimento delineato dai Progetti-Guida (PG) di cui al precedente comma, il PUG approfondisce alcuni contesti territoriali particolarmente significativi sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, storico-artistico e testimoniale o che sono caratterizzati da una singolare carenza di tali fattori identitari, dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici o da significativi criticità ambientali, descritti negli 4 Progetti Urban (PU).

### **ART. 3 – NATURA E VALORE DEGLI ELABORATI DEL PUG**

**(GUIDA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE ...)** *Definisce contesti di sua natura prescrittiva che non prescrivono l'elaborato GUIDA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE con le proprie specificazioni.*

**Analisi prescrittiva per il capitolo 01 che definisce i Requisiti Prestazionali (RP) di riferimento per ciascuna Componente Paesaggistica (CP) e, in base a tali, le procedure di valutazione del bilancio prestazionale della COPEA e i criteri di attuazione delle principali urbanistiche.**

### **ART. 56 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE, STRUMENTI ATTUATIVI E AMBITI AD INTERVENTO DIRETTO E INDIRETTO**

#### **5. Accordo Operativo (AO)**

**2. Interventi riconducibili alla Tipologia di trasformazione dell'Adattamento Qualitativo Urbano (AQU) da cui nasce l'AO: "Ambiti prioritari di rigenerazione urbana"**, dal TU: ai sensi del precedente Art. 39, comma 3 e del successivo comma 7 del presente Atto.

**La definizione della capacità edificatoria è ancorata al rispetto di specifici Requisiti Prestazionali (RP), ai sensi dell'Art. 33, comma 5 della LR 242/97, dell'Art. 52 della presente Ordinanza e del Cap. 01 dell'elaborato GUIDA PER LA QUALITÀ.**

È obbligatorio la cessione di suoli al Comune da destinare a urbanizzazioni primarie e secondarie (con priorità per parchi, giardini e parcheggi permeabili e periferici esclusivi), fermo restando i collegi di rispetto agli standard urbanistici in vigore di cui all'art. 1434/1938. Tale cessione è regolata come di seguito prevista.

- **Non inferiore al 50% della rete CO3 e CO5, ridotta al 15% nelle CO5 a destinazione Produttiva (P) o produttivamente in rapporto al peso della SO negli ambiti di destinazione e ruolo.**

**Nel caso in cui la superficie degli standard urbanistici mirino sia inferiore alla quota sottile di cessione obbligatoria, anche le aree eccedenti di standard, ricomprese nelle suddette quote, devono essere dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**







Sempre in merito alle plausibili evoluzioni dell'area urbana in esame sotto il profilo della suscettività e rigenerazione, anche per inquadrare l'entità della porzione oggetto della cessione bonaria, si riportano di seguito alcuni significativi passaggi dell'accordo ex art. 11 della L. n° 241/1990 sottoscritto dalla proprietà in data 01.03.2023:

" .....

*27) E' intenzione delle parti operare affinché la realizzazione del nuovo impianto sportivo divenga una anticipazione del completamento della rigenerazione urbana dell'intero ambito (composto da aree di proprietà del Comune, Coop e Ferrovie Emilia-Romagna) avviata con il PP di iniziativa pubblica, e prefigurata dai Progetti Guida n. 4 e 5 che indirizzano la redazione del nuovo PUG, portando intanto immediati benefici ad aree oggi ancora in stato di incompiutezza e degrado.*

*28) L'intervento relativo all'opera finanziata con il PNRR di fatto è configurabile come un primo stralcio del completamento della rigenerazione urbana delle aree individuate nel Progetto Guida n.5, pertanto il progetto dell'opera, sebbene ancora in fase di approfondimento esecutivo, prevede la connessione degli spazi pubblici tra le diverse aree attraverso una rete di percorsi ciclabili e pedonali; anche la soluzione individuata per la viabilità di accesso al lotto sportivo e di raccordo con la via Ravera e con la futura fermata ferroviaria non pregiudicherà lo sviluppo delle restanti aree di proprietà Coop e FER potendosi configurare come opera anticipata in attesa della definizione del disegno urbano complessivo. Per contro la quantità e qualità delle dotazioni territoriali ed ecologico ambientali e la nuova viabilità pubblica saranno definite compiutamente nella disciplina operativa del nuovo PUG la cui approvazione è stimata entro l'anno 2025."*

.....

*37) le Parti intendono sottoscrivere il presente Accordo volto a definire i reciproci diritti e obblighi relativi alle modalità di concorrenza dei reciproci interessi e, in specie, alla*

Antonio Gulli  
Stefano Dainesi

Geometra Stefano Dainesi - Via Belfiore n. 1 - 40123 Bologna

acquisizione anticipata al patrimonio comunale dell'area di circa 5.300 mq. meglio individuata nella mappa catastale allegata (Allegato A) al fine di migliorare l'accessibilità oltre che implementare la dotazione di parcheggi pubblici del "nuovo impianto sportivo polifunzionale" attraverso un progetto che tenga conto delle caratteristiche morfologiche delle aree di proprietà COOP site nel Capoluogo non pregiudicandone lo sviluppo futuro e anzi incentivandone la effettiva rigenerazione urbana secondo gli obiettivi individuati dall'Amministrazione comunale con la citata deliberazione n. 396 del 02/08/2022 con la quale è stato approvato il Documento di Indirizzi per la formazione del nuovo PUG;

.....

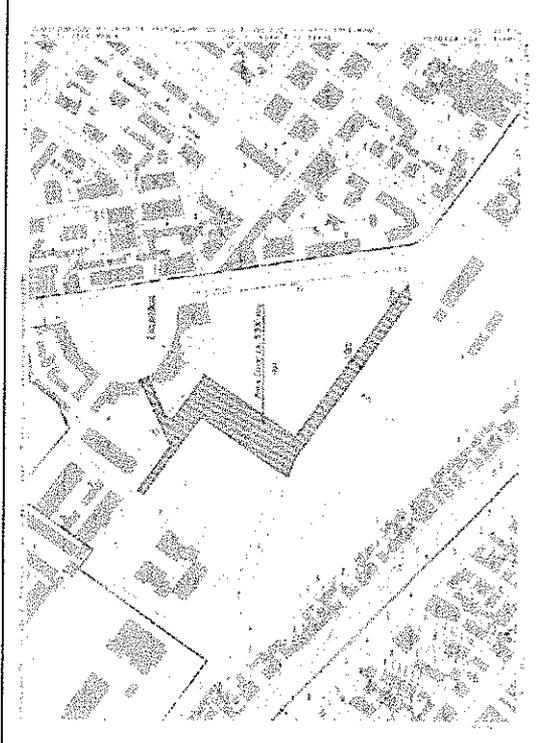
Il Comune assume l'obbligo di:

- d) Avviare il procedimento volto a perfezionare un Accordo ex art.61 della LR 24/2017 che interessi i terreni di proprietà Coop descritti in premessa considerando la cessione da parte di Coop dei terreni di sua proprietà complementari alla realizzazione del palazzetto dello Sport quale anticipazione degli interventi di rigenerazione urbana, sia per quanto riguarda la quantificazione delle dotazioni territoriali e infrastrutturali, sia per quanto riguarda la superficie territoriale (ST) cui applicare i parametri dell'edificabilità di spettanza privata individuati dal redigendo PUG per le aree comprese nel territorio urbanizzato, sia per quanto riguarda le modalità di calcolo delle superfici edificate esistenti, nelle quali ricomprendere anche gli edifici oggetto di demolizione anche per motivi di ordine pubblico, ed anche per quanto riguarda l'equilibrio economico finanziario dell'intervento di rigenerazione urbana delle aree di proprietà Coop che, essendo comprese nel perimetro del territorio urbanizzato saranno ricondotte alla disciplina generale del redigendo PUG.
- f) Considerare al fine del calcolo delle superfici edificate esistenti da rigenerare secondo la disciplina del PUG le superfici edificate esistenti nelle aree Foro Boario ed ex Felisatti alla data del 01.10.2007 e pertanto antecedenti alle demolizioni...".



Le sopra riportate determinazioni e in generale l'accordo sottoscritto stabiliscono l'entità della porzione di area da cedere nella superficie di circa mq. 5.300 (raffigurata nell'elaborato "A" dell'accordo, ovvero nello stralcio della mappa catastale di seguito riprodotto) - ora identificata con la part. 1701 per effetto del frazionamento citato nel paragrafo "2" - e definiscono, oltre che la considerazione delle superfici edificate preesistenti, le proiezioni di sviluppo urbanistico dell'area in esame, riconducibili con tutta evidenza alle dinamiche urbanistiche di riqualificazione e rigenerazione delle aree dismesse con un ruolo interstiziale e cruciale di raccordo e connessione del territorio, nel processo delineato dapprima dal PPIP del 2008, prefigurato ora dai progetti guida che indirizzano il PUG, con l'obiettivo di risolvere le criticità di incompiutezza e degrado e di valorizzare l'attuale contesto urbano di riferimento.

All. "A" dell'accordo sottoscritto in data 01.03.2023 (identificazione porzione da cedere):



*Automo Corulli*  
*Stefano Dainesi*

Geometra Stefano Dainesi - Via Belfiore n. 1 - 40123 Bologna

Il Piano Urbanistico Generale (PUG) fissa i caratteri della programmazione, ovvero prevede la capacità insediativa potenziale, le dotazioni territoriali e le prestazioni ambientali richieste nelle aree dismesse, tramite le apposite disposizioni e strategie individuate e sintetizzate nelle schede esemplificative in precedenza considerate e prodotte del PUG di Ravenna; ad esse, per le considerazioni suesposte, si farà coerente riferimento per la determinazione della trasformazione ipotizzabile del cespite immobiliare in esame.

Per la miglior individuazione dell'immobile e per la sua identificazione rispetto alla cartografia e pianificazione del "PSC-RUE", si rimanda alla disamina dell'allegato "E" ("Scheda Urbanistica" – grafica del Comune di Ferrara) in cui il territorio in esame è evidenziato con apposita velatura e "F" ("Scheda dell'ambito 4AUC – Via Bologna" – dati del Comune di Ferrara).

**5- CONSISTENZA EDIFICATA PRE-ESISTENTE E CONSISTENZA EDIFICABILE  
DI SVILUPPO URBANISTICO**

Come in precedenza illustrato, la programmazione urbanistica comunale del territorio prefigura la sua conseguente vocazionalità (con relativa adozione di pertinente criterio estimativo), ai fini della presente relazione, direttamente correlata alla superficie del territorio e all'entità edificata pre-esistente.

La superficie territoriale di proprietà della Soc. "COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA' COOPERATIVA" nel contesto esaminato è di mq. 17.247, come risultante dalla banca dati catastale e da quanto precedentemente descritto nei paragrafi "2-3" della presente relazione.

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza edificata pre-esistente in tale superficie territoriale si può fare riferimento alla pratica edilizia "CIL" PG n° 20233 del 26.02.2015 e agli elaborati scritto-grafici del PPIP approvato nel 2008 (vedasi Tav. "A:

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "COMUNE DI FERRARA" and "UFFICIO TECNICO" around a central emblem. The signature is written vertically across the stamp.

Geometra Stefano Dainesi - Via Belfiore n. 1 - 40123 Bologna

Relazione Storica", Tav. "1: Planimetria catastale-stralcio di PRG- stralcio CTR", Tav. "2: Rilievo planimetrico e sezioni"), debitamente raffrontati.

La dimostrazione della consistenza pre-esistente edificata è riportata nell'allegato "G" alla presente relazione, elaborato sulla scorta della Tav. "1a" della CIL PG 20233/2015, nel quale sono rappresentati gli edifici demoliti con tale istanza (numerati dal n. 1 al n. 5) e quelli riportati nella Tav. "2" del PPIP del 2008 (numerati dal n. 6 al n. 8), di cui sono state indicate, rispettivamente, le Superfici Coperte "Sco" calcolate con le loro quote e le Superfici Coperte "Sco" dedotte dal loro raffronto cartografico opportunamente proporzionato.

La consistenza edificata ricavabile dalla documentazione edilizia pubblica disponibile, ovvero la Superficie Coperta "Sco" pre-esistente è, per quanto sopra esposto, risultata pari a mq. 5.959, in arrotondamento al metro quadrato.

La consistenza edificabile di sviluppo urbanistico dell'area, avuta contezza della superficie territoriale e di quella edificata pre-esistente (valutata in via prudenziale come "Sco" = "Sc"), si può ottenere secondo il metodo di calcolo derivato dalle proiezioni di sviluppo urbanistico proposte nel paragrafo "4" della presente relazione, sintetizzato nella Tabella qui all. "H", da cui si ricava la capacità edificatoria "Slv" di mq. 11.191.

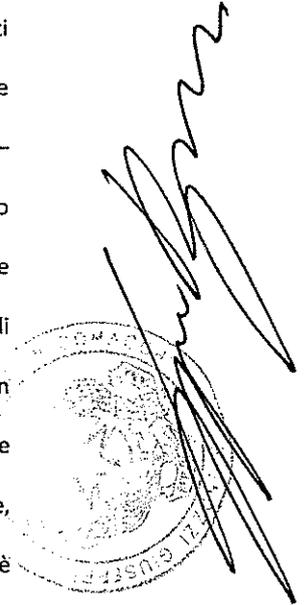
## **6- SCELTA DEL CRITERIO E DEL METODO DI STIMA**

Il compito affidato allo scrivente, come già ricordato, è stato quello di procedere alla attribuzione del più probabile valore da assegnare al cespite in epigrafe (nell'eventualità del mancato perfezionamento e/o decadenza dell'accordo con il Comune di Ferrara per la parziale cessione bonaria dell'area ai sensi dell'art. 61 della L.R. n° 24/2017, preceduto dall'accordo ex art. 11 della L. n° 241/1990 sottoscritto dalla proprietà in data 01.03.2023), sulla scorta delle verifiche ed analisi effettuate all'attualità, con riguardo alla pianificazione urbanistica di riferimento.

Attilio Gualdi  
Stefano Dainesi

Geometra Stefano Dainesi - Via Belfiore n. 1 - 40123 Bologna

Dalle premesse, indagini e descrizioni fin qui svolte, già si rileva che il bene è ad ogni effetto una porzione di "area edificabile" che è in grado di fornire un valore immobiliare correlato ed influenzato dalla suscettività edificatoria del lotto di appartenenza, essendo trascurabile il valore immobiliare rappresentato dalla cabina elettrica esistente. E' quindi su questo aspetto economico - edilizio del bene che si incentrerà il criterio di stima adottabile, attesa la sua particolare natura e vocazionalità in rapporto alle normative ed ai procedimenti urbanistici ed agli sviluppi cui è plausibilmente destinato. In generale il più probabile valore venale di un immobile, e quindi anche di un terreno edificabile, può essere determinato - in ossequio agli standard internazionali di valutazione, usando il metodo comparativo (MCA-Market Comparison Approach) purché sia possibile reperire sufficienti dati sulle alienazioni di beni con caratteristiche simili; in altri termini, purché sia possibile disporre di adeguati comparabili (comparables). La peculiarità della situazione italiana, in cui non esistono banche dati di comparabili di tipo pubblico (particolarmente per quanto attiene alle aree edificabili) rende pertanto estremamente difficoltoso - come nel caso di specie, per le peculiarità urbanistiche - il ricorso a questo procedimento: in queste situazioni è quindi necessario ricorrere alla stima fondata sul "valore di trasformazione", che costituisce la procedura estimativa più affidabile per le aree edificabili. Premessa la ovvia constatazione che il criterio da seguire è quello di giungere alla determinazione di un valore venale, che fa capo alla possibilità di convertire in denaro la consistenza immobiliare, in via definitiva la stima dovrà appellarsi a considerazioni di natura anche presuntiva, di carattere ermeneutico, sulla base di parametri desunti in modo analogico relativamente alle qualità edilizie ipotizzate ed alle capacità consentite dalle metodologie normative e urbanistiche identificate e applicabili. Si terranno presenti l'ubicazione e tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene, nonchè tutti gli elementi di natura potenziale connessi al processo di suscettività e/o trasformazione al quale il cespite immobiliare può verosimilmente essere



assoggettato. Il criterio adottato condurrà ad un valore ottenuto per differenza fra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione; relativamente ad un'area edificabile il primo termine è costituito dal più probabile valore venale degli immobili che su di essa possono essere edificati (tenendo conto che l'entità immobiliare è presunta e definita su basi programmatiche e che i relativi spazi accessori - quali ad es.: cortili - giardini e aree scoperte, porticati-gallerie, vani tecnici e tecnologici, corselli e parcheggi, parti comuni, ecc. - assumono un valore pertinenziale rispetto alle parti edificate principali e sono perciò ad esse legate e compresi pro-quota nel corrispondente valore "Slv") ed il secondo termine dal più probabile apprezzamento di tutti i costi ed oneri, diretti ed indiretti, attinenti e relativi al processo edificatorio del terreno. Nell'ambito individuato si debbono rilevare, altresì, le complessità connesse alla situazione del mercato immobiliare, rapportate alla congiuntura attuale e alle generali proiezioni economiche, che possono condurre a determinazioni che prescindono dalle usuali considerazioni tecnico-estimative.

#### **7 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE (STIMA)**

Per l'immobile "*porzione di area urbana*" oggetto della presente relazione e segnatamente per il cespite di cui al paragrafo "**3**", ricompreso secondo le previsioni urbanistiche vigenti nell'"Ambito da riqualificare - 4 AUC", per le ragioni indicate al precedente paragrafo "**6**", si è adottato il criterio di stima fondato sul "*valore di trasformazione*".

Si premette che il *criterio di trasformazione* adottato considera il bene oggetto di stima come fattore della produzione dal quale, tramite l'investimento di un certo capitale, può conseguirsi il prodotto edilizio finito (a "*trasformazione-costruzione*" avvenuta). Il valore ordinario ricercato emerge perciò dalla differenza tra ricavi complessivi ottenibili dalla vendita del prodotto edilizio finito ed il suo totale costo di produzione.

*Stefano Dainesi*

Geometra Stefano Dainesi - Via Belfiore n. 1 - 40123 Bologna

Il valore suddetto è quindi usualmente espresso come differenza fra il più probabile valore venale di edifici nuovi, adibiti agli usi previsti per l'area in esame e tipologicamente appartenenti al medesimo segmento di mercato (nel nostro caso si possono presumere edifici in linea, con alloggi di media dimensione) e la somma dei più probabili costi di costruzione e degli oneri (spese tecniche, spese generali, oneri finanziari, oneri urbanistici, oneri fiscali ecc.) che debbono essere sostenuti per la costruzione di tali edifici, così come l'incidenza dell'utile d'impresa che compete all'operatore economico; il tutto formalizzato come segue:

$$V_o = (V_P - C).$$

Al fine di riferire il valore ordinario data di riferimento della stima, occorrerà inserire il fattore di anticipazione, dal quale si ricaverà il valore effettivo, attraverso la seguente equazione:

$$V_e = V_o / (1+r)^n;$$
 dove:

**V<sub>o</sub>** = valore unitario ordinario del bene ricercato;

**V<sub>P</sub>** = è il valore unitario del prodotto edilizio finito "trasformato";

**C** = è la sommatoria dei costi unitari (costruzione, urbanizzazioni, interessi, profitto, ecc.);

**V<sub>e</sub>** = valore unitario effettivo alla data di riferimento della stima del bene ricercato;

**r** = è il tasso medio del fattore di anticipazione alla data di stima;

**n** = è il tempo ritenuto congruo tra la data della stima e quella di alienazione del prodotto edilizio finito "trasformato", poiché il valore di trasformazione considera il flusso dei costi e dei ricavi distribuiti durante il processo di produzione del bene, lo sviluppo dell'espressione del valore di trasformazione può avvenire secondo livelli diversi di complessità, che tengano conto dell'effetto del tempo sulle quantità economiche.

I parametri di edificabilità del lotto urbano appartenente alla proprietà committente, quali risultano dai documenti programmatici urbanistici rilevabili, sono i seguenti:



Superficie totale "St" = mq. 17.247.

Superficie vendibile "Slv" = mq. 11.191.

I vari elementi che compongono la formula suddetta vengono calcolati come segue, con riferimento alla consistenza determinata al paragrafo "5" ed all'ipotesi di destinazione residenziale, ritenuta attendibile e compatibile con il contesto urbanistico.

VP - valore unitario del prodotto edilizio finito "trasformato":

Il valore di mercato degli immobili a lavori ultimati sostanzialmente attendibile, allo stato e in mancanza di database pubblici affidabili, può essere determinato dall'analisi di fonti primarie (ovvero mediante ricerca di atti di vendita / preliminari trascritti e/o di trattative / richieste riguardanti immobili comparabili per segmento di mercato - vedasi tabella e schede all. "I") per la tipologia Abitazioni nuove / in costruzione / ristrutturate, ottenendo in arrotondamento il valore medio di € 2.460,00 per mq. di superficie commerciale (Slv); tale valore unitario, ricavato mediante comparazione ponderata e uniformazione, si ritiene adeguato alle qualità intrinseche del bene ipotizzato e del trend macroeconomico. Occorre sottolineare che il valore considera le qualità e valenze estetico-architettoniche e/o impiantistico-tecnologiche del bene che devono risultare correlate alla collocazione ambientale e al contesto circostante, attesa la sua complessiva prevista riqualificazione. Inoltre il valore unitario si riferisce al prodotto finito nella qualità prevalente del bene, ovvero alle superfici residenziali principali; esso sarà quindi applicabile, alla superficie lorda vendibile ragguagliata globale, più oltre individuata.

C - Costo unitario di trasformazione:

Il costo unitario per mq. risulta il seguente (opportunamente arrotondato):

C1: costo medio di costruzione, comprensivo di onorari professionali, utile e spese generali d'impresa (relativamente alla individuazione del costo di costruzione, è ragionevole riferirsi, come d'uso nel

Autonio Corulli

Geometra Stefano Dainesi - Via Belfiore n. 1 - 40123 Bologna

settore, alla nota pubblicazione "Bollettino Prezzi Tipologie Edilizie" – edito dalla DEI - Tipografia del Genio Civile di cui l'ultima edizione disponibile è relativa ai costi dell'anno 2019. Per quanto attiene alla individuazione delle tipologie costruttive di riferimento, stante le peculiarità dell'area in esame, si ritiene ragionevole adottare la tipologia B1 – Edificio di civile abitazione, avente una Slv pari a 8.604 mq, cioè un immobile tipicamente di 6-7 piani abitabili e un seminterrato. Per tale edificio viene esposto un costo di € 809,00 al mq. che dev'essere maggiorato per tenere conto delle qualità costruttive prevedibili, delle spese delle sistemazioni esterne che non sono computate dal Bollettino e delle spese tecniche che sono tradizionalmente attestate intorno al 10% del valore di costo diretto, per un totale di circa € 1.100,00; tale importo deve inoltre essere aggiornato all'attualità, ciò che può correttamente avvenire con l'impiego dell'Indice di costo di costruzione di un fabbricato residenziale rilevato dall'Istat che, dal 2019 all'attualità individua un incremento di circa il 30%;), tenuto conto delle qualità edilizie e tecnologico-impiantistiche del bene ipotizzato) =

€/mq. 1.430,00

C2: urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione (N.B.: l'importo è stimato, in quanto l'intervento, inserito in un contesto urbanizzato, è assoggettabile all'onere di monetizzazione e/o realizzazione delle dotazioni territoriali, seppur in partecipazione con gli altri soggetti attuatori del comparto) =

€/mq. 250,00

sommano

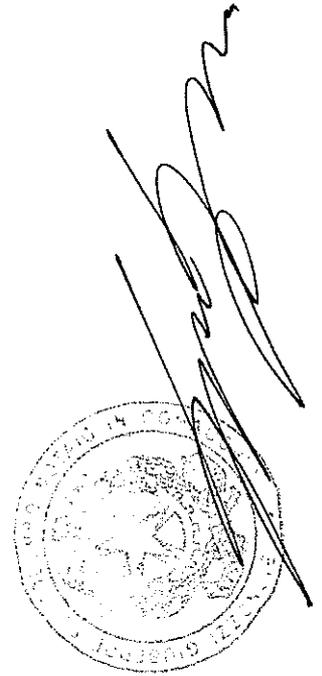
€/mq. 1.680,00

C3: interessi passivi medi

(5% di €/mq. 1.680,00 x 50%, in arrotondamento) =

€/mq. 42,00

C4: profitto dell'operatore economico - imprenditore



Geometra Stefano Dainesi - Via Belfiore n. 1 - 40123 Bologna

(15% di €/mq. 1.680,00 in arrotondamento) = €/mq. 252,00

Totale €/mq. 1.974,00

In merito al suddetto costo unitario si precisa quanto segue:

- gli interessi (voce C3) calcolati sinteticamente per un anno sull'intero costo (voci C1+C2) invece che per stati d'avanzamento per un periodo più lungo (anche oltre il doppio), corrispondono alle esposizioni finanziarie che mediamente restano a carico dell'operatore economico considerando una leva finanziaria del 50%.

r - saggio medio del fattore di anticipazione:

viene assunto pari al 5,5%, presunto per interventi di tipo edilizio assimilabili a quello in esame, nel periodo di applicazione, considerate le incertezze del mercato immobiliare e la tempistica per l'approvazione e la conclusione dell'operazione edilizio – amministrativo - urbanistica e più in generale la congiuntura politico-economica.

n - tempo di attesa presunto dalla data della stima del bene alla vendita del prodotto finito "trasformato". Tale periodo viene assunto mediamente in 5 anni, che tengono conto del tempo necessario per l'operatività normativa e per il rilascio del Permesso di Costruire, del tempo tecnico di costruzione, nonché di quello residuo (cioè dopo l'ultimazione dei lavori) occorrente per l'alienazione.

Da cui, il "valore ordinario unitario" del bene risulta pari, in arrotondamento, a:

**Vo = €.** (2.460,00 – 1.974,00) = 486,00 €/mq.

Il "valore unitario effettivo" del bene si ricava scontando quello ordinario per il periodo di un quinquennio (per i motivi già indicati in precedenza) al tasso del 5,5%. Quindi, su tale base, si ricava un fattore di anticipazione pari a:

(1+r)n = 1,307.

Il "valore unitario effettivo" è pari a:

**Ve = €/mq.** 486,00 / 1,307 = €/mq. 371,844.

*Antonio Longhi*  
*Stefano Dainesi*

Geometra Stefano Dainesi - Via Belfiore n. 1 - 40123 Bologna

Il **valore complessivo ricercato** del bene oggetto di stima è quindi così determinabile, avuto riguardo alla consistenza ipotizzata ragguagliata precedentemente indicata (vedasi paragrafo "5"):

**"Vcr"** = mq. 11.191 x €/mq. 371,844 = €. 4.161.305,00,

corrispondenti, in arrotondamento ai mille Euro, a: **€. 4.161.000,00**

(vedasi Tabella all. "L").

La porzione di area urbana oggetto di stima, ovvero la zona individuata nell'All. "A" dell'accordo sottoscritto in data 01.03.2023, identificata ora nel Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Ferrara con la part. 1701 del Foglio 161, ha una superficie territoriale di mq. 5.300: poiché la valutazione economica generale dell'area si riferisce alla superficie totale "St" di mq. 17.247 ed alla capacità edificatoria distribuita sul territorio ad essa generalmente attribuibile, il valore ricercato "**Var**" della porzione di area in esame risulta, in arrotondamento ai mille Euro, dalla seguente proporzione:

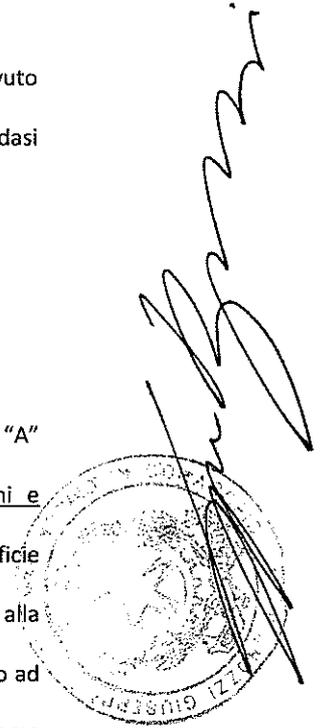
**"Var"** = €. 4.161.000,00 / mq. 17.247 x mq. 5.300 = €. **1.279.000,00**

(diconsi Euro unmilionduecentosettantanovemila/00).

\*\*\*\*\*

## **7 - CONCLUSIONI**

In seguito al mandato ricevuto di procedere alla determinazione del più probabile valore da assegnare - sulla scorta delle verifiche ed analisi effettuate all'attualità - alla porzione di area urbana oggetto dell'accordo ex art. 11 della L. n° 241/1990 sottoscritto dalla proprietà in data 01.03.2023 posta in Ferrara nei pressi della Via Foro Boario di proprietà della Soc. "**COOP ALLEANZA 3.0 SOCIETA' COOPERATIVA**", oggetto dell'accordo ex art. 11 della L. n° 241/1990 sottoscritto dalla proprietà in data 01.03.2023, distinta nel Catasto del Comune di Ferrara al Foglio 161 con la particella n° 1701, ricompresa nel PSC nell'"Ambito da **riqualificare - 4 AUC**", lo scrivente, effettuati i debiti accertamenti di diversa natura



A handwritten signature in black ink is written vertically on the right side of the page. Below the signature is a circular official stamp of the Geometric Office of Ferrara, with the text 'UFFICIO GEOMETRICO - FERRARA' around the perimeter and a central emblem.

Geometra Stefano Dainesi - Via Belfiore n. 1 - 40123 Bologna

occorrenti, ha provveduto alla descrizione del bene, evidenziandone consistenza, composizione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche. Dalle risultanze di quanto riscontrato e considerato, lo scrivente ha individuato e ritenuto equo determinare il valore venale attribuibile al bene in esame, in relazione alla suscettività edificatoria ed allo scopo della stima, adottando il criterio del valore di trasformazione. Tale valore, riferito all'attualità, che ha tenuto in considerazione la normativa urbanistica e gli sviluppi della pianificazione riferibili al PUG (le cui peculiarità sono state illustrate al paragrafo "4"), è risultato pari a:

**€. 1.279.000,00**

**(dicomi Euro unmilionduecentosettantanovemila/00).**

Tale determinazione compendia appieno le caratteristiche del bene, così come ampiamente illustrato in precedenza, con tutte le osservazioni, precisazioni, tolleranze e difficoltà dovute alla particolare natura del cespite ed alla particolare suscettività edilizia a cui esso è destinato.

\*\*\*\*\*

Ciò è quanto il sottoscritto può rassegnare ad espletamento dell'incarico affidatogli, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore richiesta di chiarimento e/o necessità.

\*\*\*\*\*

Bologna li, 28 marzo 2023

F.to: (Geom. Stefano Dainesi)

*Stefano Dainesi*

Geometra Stefano Dainesi - Via Belfiore n. 1 - 40123 Bologna

Allegati:

**"A"** – mappa catastale NCT del Comune di Ferrara, scala 1:2.000 - Foglio 161;

**"B1-B2-B3"** - visure per immobile del Catasto Terreni;

**"B4"** – visure per soggetto del Catasto Fabbricati;

**"C"** – estratto fotografico zenitale;

**"D"** – documentazione fotografica stato attuale;

**"E1-E2"** - scheda urbanistica del PSC – grafica e dati;

**"F"** - scheda ambito 4 AUC del PSC;

**"G"** – elaborato dimostrativo della consistenza edificata pre-esistente;

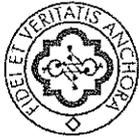
**"H"** - tabella capacità edificatoria;

**"I"** – tabella e schede comparabili.

**"L"** – tabella calcolo valore lotto – area edificabile.







# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file 5. ALL C- Stima AREA FB 28.03.2023.pdf.p7m è un documento elettronico di tipo CADES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 06/03/2024 alle 13:20:38 UTC.



## 2. Schema di sintesi

| Firmatario         | Autorità emittente | Esito verifica |
|--------------------|--------------------|----------------|
| 1) stefano dainesi | ArubaPEC S.p.A.    |                |

## 3. Dettagli

- Nome file: 5. ALL C- Stima AREA FB 28.03.2023.pdf.p7m
- Impronta del file: 7e81062518f6b1dd081c3f86533e54b18db10f5e7cdfbc41355f550971e61650
- Algoritmo di impronta: SHA256
- Tipo: p7m
- Data della verifica: 06/03/2024 alle 13:18:41 UTC

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

### 3.1 Firma n° 1 - stefano dainesi

Questa firma è stata apposta da **dainesi stefano**, C.F./P.IVA TINIT-DNSSFN58T12A944V, nazione IT. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **28/03/2023 alle 13:24:29 UTC**

La firma è apposta con algoritmo SHA256.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 189/2017 di AgID

## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - stefano dainesi



- Nome e Cognome del soggetto: **dainesi stefano**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-DNSSFN58T12A944V**
- Titolo: **Geometra**
- Organizzazione: **Collegio dei Geometri di Bologna**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **4e d5 5b 12 3a 5a 26 ab c0 07 72 33 ff f0 93 53**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A.**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **<https://ca.arubapec.it/cps.html>**
- Validità: dal **22/05/2019 alle 00:00:00 UTC** al **21/05/2024 alle 23:59:59 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **109727** emessa in data **06/03/2024 alle 13:00:28 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **06/03/2024 alle 13:00:28 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

#### ✦ **Il certificato ha validità legale**

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

## **Appendice A.**

### **A.1 Certificati delle autorità radice (CA)**

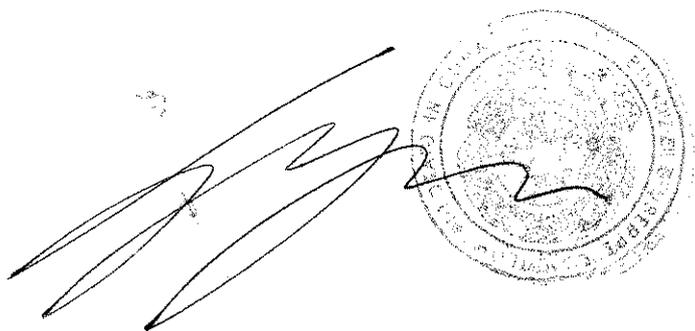
#### **A.1.1 Certificato n° 1 - ArubaPEC S.p.A. NG CA 3**

- Nome e Cognome del soggetto: **ArubaPEC S.p.A. NG CA 3**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **Non disponibile**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **ArubaPEC S.p.A.**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **6c ad 80 5e 30 38 3c c5 86 f3 1f ab 2f 6e 95 f7**
- Rilasciato da: **ArubaPEC S.p.A. NG CA 3**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<https://ca.arubapec.it/cps.html>**
- Validità: dal **22/10/2010 alle 00:00:00 UTC** al **22/10/2030 alle 23:59:59 UTC**

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO A DOCUMENTO INFORMATICO  
(art.23 comma 2-bis d.lgs 7 marzo 2005 n.82)

Certifico io sottoscritto Dottor GIUSEPPE BIGNOZZI, Notaio in Comacchio, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ferrara che, la presente copia redatta su supporto cartaceo composta da 17 (diciassette) mezzi fogli di 32 (trentadue) facciate scritte compresa questa, e' conforme alla copia autentica contenuta su supporto informatico e certificata dal Geometra Stefano DAINESI del Collegio dei Geometri di Bologna conforme all'originale con firma digitale la cui validita' e' stata da me accertata mediante sistema di verifica collocato all'indirizzo [http:// e.Sign.it/](http://e.Sign.it/) ove risulta la vigenza (dal 22 maggio 2019 al 21 maggio 2024) del certificato di detta firma digitale di detto geometra rilasciata da ArubaPEC SPA NG CA 3.

In Ferrara, Via Cairoli n.32, oggi venerdì 8 (otto) marzo 2024  
(duemilaventiquattro).

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Giuseppe Bignozzi', written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text 'NOTAIO GIUSEPPE BIGNOZZI' around the perimeter and 'COMACCHIO' in the center. The signature is written in a cursive style.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

DELEGATO A. e REP. 445/21372

## ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 20/02/2024

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n. 2024 - 94

L'anno duemilaventiquattro (2024) – addì venti (20) del mese di Febbraio, si è riunita la Giunta Comunale. Sono intervenuti i Signori:

| Nome               | Carica       | Presenza |
|--------------------|--------------|----------|
| FABBRI ALAN        | SINDACO      | Presente |
| LODI NICOLA        | VICE SINDACO | Presente |
| FORNASINI MATTEO   | ASSESSORE    | Presente |
| TRAVAGLI ANGELA    | ASSESSORE    | Presente |
| GULINELLI MARCO    | ASSESSORE    | Presente |
| KUSIAK DOROTA      | ASSESSORE    | Presente |
| MAGGI ANDREA       | ASSESSORE    | Presente |
| COLETTI CRISTINA   | ASSESSORE    | Presente |
| BALBONI ALESSANDRO | ASSESSORE    | Presente |
| GUERRINI MICOL     | ASSESSORE    | Presente |

Presiede Il Sindaco Alan Fabbri, che constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Assiste il Segretario Generale Francesco Babetto.

### OGGETTO

**APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 61 DELLA L. R. 24/2017 – ACCORDO CON PRIVATI – FINALIZZATO ALLA DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI PER LA RIGENERAZIONE URBANA DELLE AREE DI PROPRIETÀ DI COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP. NEGLI AMBITI “FORO BOARIO-AMBITO A” ED “EX FELISATTI” IN ATTUAZIONE DI STRATEGIE DEL PUG IN CORSO DI APPROVAZIONE E IN ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE AL PUG PRESENTATA DA COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.**

**APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 61 DELLA L. R. 24/2017 – ACCORDO CON PRIVATI – FINALIZZATO ALLA DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI PER LA RIGENERAZIONE URBANA DELLE AREE DI PROPRIETÀ DI COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP. NEGLI AMBITI “FORO BOARIO-AMBITO A” ED “EX FELISATTI” IN ATTUAZIONE DI STRATEGIE DEL PUG IN CORSO DI APPROVAZIONE E IN ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE AL PUG PRESENTATA DA COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.**

**LA GIUNTA**

**Premesso che:**

- la Legge Regionale n.24 del 21 dicembre 2017 inerente la “Disciplina sulla Tutela e Uso del Territorio” richiede ai Comuni di riformulare l'intera strumentazione e arrivare alla approvazione di un unico Piano Urbanistico Generale rivolto alla riduzione del consumo di suolo ed orientato prevalentemente a promuovere ed incentivare il riuso e la rigenerazione del territorio già urbanizzato;
- l'elaborazione del nuovo Piano Urbanistico Generale, ai sensi della nuova L.R. n. 24/2017, rappresenta il momento per ridefinire il quadro regolatorio delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie della città e del territorio;
- la formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale rientra tra gli obiettivi gestionali individuati dal Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) – Parte Obiettivi e dal Piano della Performance per il triennio 2022/2024, con riferimento n. 2.2.1.3;
- con atto n. 536 del 24/10/2023 la Giunta Comunale, a norma dell'articolo 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017, ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale completa di tutti gli elaborati costitutivi;

**considerato che**

- l'avviso di assunzione della proposta di Piano è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT) n. 309 del 08/11/2023 e la proposta è stata depositata per osservazioni per sessanta giorni decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURERT, presso la U.O. Pianificazione Generale e Paesaggistica, nonché pubblicata all'albo pretorio, sul sito web istituzionale e su apposito sito dedicato [www.comune.fe.it/pug](http://www.comune.fe.it/pug), dando la possibilità di formulare le proprie osservazioni entro il termine del 08/01/2024, prorogato con Delibera di Giunta n. 711 del 19/12/2023 al 22/01/2024;
- la L.R. 24/2017 prevede all'art 61 che *“Nel corso della fase di formazione del PUG, di cui all'articolo 45, anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale del*

*piano, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.”;*

- ai sensi del comma 2, *“L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata.”;*
- al comma 3 è stabilito, inoltre, che *“L'accordo costituisce parte integrante della proposta di piano cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e trasparenza. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo di governo dell'ente. L'accordo è subordinato al recepimento dei suoi contenuti nella delibera con cui l'organo consiliare fa propria la proposta di piano ai sensi dell'articolo 46, comma 1, e alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.”;*
- l'articolo 1 della L.R. 24/2017, annovera, al comma 3, la valorizzazione della capacità negoziale dei Comuni quale fattore determinante per l'efficacia del governo del territorio;

### **premesse inoltre che**

- in data 01.03.2023 il Comune di Ferrara e Coop Alleanza 3.0 soc. coop., con Sede Legale in Castenaso (BO), Via Villanova n. 29/7, C.F. 03503411203 (di seguito Soggetto proponente) hanno sottoscritto Accordo ex Art. 11 L.241/90 per la realizzazione di un Nuovo Palazzetto dello Sport finanziato con Fondi PNRR in area Foro Boario, con il quale il Soggetto proponente ha assunto l'impegno, già adempiuto, di cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree già facenti parte dell'ambito Foro Boario. Contestualmente il Comune di Ferrara ha assunto l'impegno di addivenire alla sottoscrizione di un Accordo ex Art. 61 della LR 24/2017 per la riqualificazione degli ambiti “Foro Boario-Ambito A” ed “Ex Felisatti” da recepire nel redigendo PUG;
- detto Accordo è stato preliminarmente approvato dalla Giunta Comunale in data 17/01/2023 con Delibera n. 9 e successivamente ratificato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2023-23 del 20 aprile 2023;
- l'area individuata per l'impianto sportivo è ricompresa tra le vie Foro Boario e Ravera su parte del sedime dell'ex Foro Boario; è di proprietà del Comune di Ferrara, è identificata nel catasto terreni del Comune di Ferrara al foglio 161 mappali 1582 e 1683 ed ha una dimensione di 6.394 mq. Detta area risulta confinante, sul lato est, con un'area, oggetto della cessione dell'Accordo art. 11, identificata catastalmente nel catasto terreni al foglio 161 mappale 1701, e con un'area di proprietà di Coop Alleanza al foglio 161 mappale 1684, di complessivi 17.177 mq;

### **considerato che**

- in data 22/01 u.s. il Comune di Ferrara ha ricevuto istanza, registrata al P.G. 12501/2024, inerente un'osservazione al PUG da parte del Soggetto proponente, nella quale si richiede, tra gli altri, l'attivazione del procedimento finalizzato alla sottoscrizione di un Accordo, ai sensi dell'art. 61 della L.R. 24/2017, per l'attuazione degli Ambiti “Foro Boario-Ambito A” ed “Ex Felisatti”, secondo quanto individuato dalle specifiche Schede Progettuali d'Ambito;

- la proposta di accordo ex art. 61 L.R. 24/2017 prevede la definizione degli elementi essenziali per la rigenerazione urbana delle aree di proprietà Coop negli ambiti "Foro Boario-Ambito A" ed "Ex Felisatti" definendo basi concrete per l'attuazione degli obiettivi individuati nella Strategia del PUG assunto;

**considerato inoltre che** l'Amministrazione comunale ha ritenuto che il perfezionamento dell'accordo riveste carattere di "rilevante interesse per la Comunità locale" per le seguenti ragioni:

- a) si prevede una complessiva riqualificazione di ampie porzioni del territorio corrispondenti a 2 ambiti produttivi dismessi e degradati, che non hanno trovato attuazione con i previgenti strumenti urbanistici; gli ambiti "Foro Boario-Ambito A" ed "Ex Felisatti" corrispondono, infatti, ad ambiti urbani con caratteristiche di degrado urbanistico (carenza di infrastrutture, di spazi pubblici, di funzioni, ecc.) e di degrado ambientale (decoro urbano) e socio-economico.  
Si tratta di due ambiti strategici per l'assetto urbano della città: l'area "Ex Felisatti", con una superficie di oltre 70.000 mq, localizza tra le via Modena e via del Lavoro, si trova all'accesso ovest della città, contiguo alla stazione ferroviaria e al nuovo terminale dei bus urbani; Foro Boario, di dimensioni di quasi 20.000 mq, localizzata sulla via Foro Boario, costituisce una centralità della parte sud della città, che con la realizzazione del palazzetto risulterà ancor maggiormente strategica;
- b) si favorisce la riqualificazione di ambiti di interesse strategico per la Città posti in prossimità dei nodi di trasporto pubblico su ferro e su gomma; si contribuisce al miglioramento "ambientale" tramite interventi incrementali della permeabilità dei suoli, della regimentazione delle acque piovane e all'incremento della massa arborea ed arbustiva presente nel territorio; si creano ambiti strettamente connessi al sistema di trasporto pubblico con conseguente riduzione dell'utilizzo dei mezzi di trasporto privato; si incrementano le quote di dotazioni pubbliche anche attraverso l'eventuale reperimento esterno all'ambito o tramite monetizzazioni; si favorisce la realizzazione di interventi ERS;
- c) si favorisce la trasformazione delle aree dismesse con nuovi utilizzi e funzioni coerenti con l'assetto urbano circostante; costituisce obiettivo prioritario per la realizzazione di residenze e servizi per favorire l'insediamento di nuove attività e funzioni compatibili con il tessuto e con i caratteri tipologici del contesto urbano. La proposta di riqualificazione degli ambiti urbani degradati è finalizzata al miglioramento e all'efficientamento delle strutture infrastrutturali, degli spazi scoperti e degli spazi pubblici in modo consono con i criteri e gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, eliminando tutti quei fattori ed elementi di degrado e di incoerenza urbanistica che ostacolano tale processo.

**ricordato che** i principi sui quali si fonda la L.R. 24/2017, così come stabilito all'art. 1, c. 2 sono:

- 1) contenere il consumo di suolo, introducendo il principio del "consumo di suolo a saldo zero";
- 2) aumentare l'attrattività e la vivibilità delle città con politiche di rigenerazione urbana, arricchendo i servizi e le funzioni strategiche, la qualità ambientale, la resilienza ai cambiamenti climatici, la sicurezza sismica, etc.;

**specificato che** con la sottoscrizione dell'Accordo in oggetto si perseguono, inoltre, le seguenti finalità generali in linea con le strategie del PUG:

- dare attuazione all'Obiettivo Strategico OS2 – Ferrara città policentrica, rigenerata e abitabile, con particolare riferimento al Lineamento strategico LS1 (Valorizzare gli edifici e complessi speciali dismessi, degradati o male utilizzati [...]);
- dare attuazione ai Progetti Guida n. 1- *La Direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il Canale Boicelli* e n. 5- *La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per nuovo parco sud*;
- integrare importanti interventi di rigenerazione predisposti dall'Amministrazione Comunale, già in fase di realizzazione, come il nuovo Terminal degli autobus di via del Lavoro e in corso di progettazione nell'ambito dei fondi del PNRR, come la realizzazione del Nuovo palazzetto dello sport e il nuovo "Accesso nord-ovest della città, ricucitura e miglioramento del decoro urbano", che ha come finalità il miglioramento dell'accessibilità alla città da ovest e la connessione con il centro storico, in particolare attraverso la ristrutturazione delle arterie e delle intersezioni inerenti via del Lavoro;

**considerato che** il Vicesindaco Lodi, con P.G. 15700 in data 26/01 u.s., al fine di una più puntuale definizione degli aspetti in esame, ha convocato il Soggetto proponente per un incontro che ha avuto luogo in data 08/02/2024, durante il quale sono stati discussi i contenuti dell'accordo, sia sotto il profilo testuale che in relazione agli elaborati; successivamente in data 13/02/2024 si è svolta un'ulteriore seduta nella quale si sono definiti i termini dell'accordo;

**dato altresì atto che:**

- la sottoscrizione dell'Accordo così definito, che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale, costituisce intesa preliminare, condizionata al recepimento del suo contenuto nella Delibera di Adozione dello strumento di pianificazione cui accede ed al recepimento delle sue previsioni nel PUG approvato, e pertanto l'approvazione del Piano Urbanistico Generale comporterà l'applicazione di quanto previsto nell'accordo stesso;
- l'Accordo di cui all'art. 61 della LR 24/2017 costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

**ritenuta** pertanto accoglibile la proposta avanzata, giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica, in quanto migliorativa della qualità ambientale della città e comportante la rigenerazione urbana di un'area dismessa, con opere a servizio della collettività quale la realizzazione di un nuovo palazzetto dello sport;

**considerato che** pertanto l'Amministrazione comunale intende, alla luce di quanto sopra esplicitato, procedere all'approvazione della proposta di Accordo con il Soggetto Proponente, ai sensi dell'art. 61 della L.R. 20/2017, allegata alla presente deliberazione;

**viste:**

- la Legge 21 dicembre 2017 n° 24 *"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"*;
- la Legge n. 241/90 e ss. mm;

**dato atto** degli allegati parere favorevole, espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del TUEL, dal Dirigente del Settore Governo del Territorio, in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa e dal Dirigente di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile;

**dato atto che** la presente proposta di deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica – finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Con il voto favorevole di tutti i presenti

**DELIBERA**

- 1. di accogliere e approvare**, per le ragioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate, la proposta di Accordo così come ridefinita e allegata alla presente deliberazione, redatta ai sensi dell'art. 61 della L. R. 24/2017, comprensiva dei due allegati *"Schede Progettuali (Foro Boario-Ambito A ed Ex Felisatti)"* e dell'allegato *"Accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90"* sottoscritto in data 01.03.2023, da stipularsi con la società Coop Alleanza 3.0 soc. coop., con Sede Legale in Castenaso (BO), Via Villanova n. 29/7, C.F. 03503411203, ai fini della definizione degli elementi per la rigenerazione urbana delle aree di proprietà di Coop Alleanza 3.0 soc. coop. negli ambiti "Foro Boario-Ambito A" ed "Ex Felisatti" in attuazione di strategie del PUG in corso di attivazione e in accoglimento dell'osservazione al PUG presentata da Coop Alleanza 3.0 soc. coop., da attuarsi nell'area compresa nelle particelle identificate attualmente al foglio 161, mappali 1582, 1683, 1684 e 1701, di mq 17.177, e nelle particelle identificate attualmente al foglio 135, mappali 5, 240, 843, 1493 e 1496;
- 2. di dare atto che** l'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di Adozione e successiva Approvazione dello strumento di pianificazione cui accede, nella conferma pertanto delle sue previsioni con l'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Generale;
- 3. di dare atto che** eventuali spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a totale carico del Soggetto proponente e sottoscrittore dell'Accordo;
- 4. di dare atto inoltre che** il presente provvedimento è soggetto alle forme di pubblicità e di partecipazione ai sensi della L. 241/1990 e ss. mm e ii.;
- 5. di dare mandato** al Sindaco Dott. Alan Fabbri, o suo delegato, di sottoscrivere il

suddetto Accordo a nome del Comune di Ferrara di cui è rappresentante legale, apportando allo stesso eventuali modifiche non sostanziali che si dovessero rendere necessarie, stante il rilevante interesse pubblico rivestito dallo stesso;

6. **di dare atto che** il provvedimento definitivo di approvazione verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune ai sensi e nel rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 39, comma 3 del D.Lgs 14-3- 2013 n. 33, come modificato ed integrato dal DLgs 97/2016;
7. **di dare atto che** il responsabile del procedimento è l'arch. Fabrizio Magnani, Dirigente del Settore Governo del Territorio.
8. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, con il voto favorevole di tutti i presenti (art. 134, 4° comma del D.Lgs. n. 267/2000).

---

Letto, approvato e sottoscritto.

|                                  |                                                    |
|----------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>IL SINDACO</b><br>Alan Fabbri | <b>IL SEGRETARIO GENERALE</b><br>Francesco Babetto |
|----------------------------------|----------------------------------------------------|





COMUNE DI FERRARA

Comune di Ferrara - Via dell'Industria, 1

Ferrara, 22/02/2024

Spett.le  
**Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.**  
 Via Villanova n. 29/7  
 40055 Castenaso (BO)

m/o PEC: [patrimonio.amm-gestione@pec.coopalleanza3-0.it](mailto:patrimonio.amm-gestione@pec.coopalleanza3-0.it)  
[paola.mingarelli@alleanza3-0.coop.it](mailto:paola.mingarelli@alleanza3-0.coop.it)

**Oggetto: delega per la sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 61 L.R.24/2017, in  
 accoglimento di osservazione al PUG, per la rigenerazione di aree di proprietà di Coop  
 Alleanza 3.0.**

Il sottoscritto ing. Fabbri Alan, Sindaco e Legale Rappresentante del Comune di Ferrara

**DELEGA**

il Vicesindaco, sig. Lodi Nicola, alla sottoscrizione, a nome del Comune di Ferrara, dell'Accordo ex art. 61 della L.R. 24/2017 finalizzato alla definizione degli elementi per la rigenerazione urbana delle aree di proprietà di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., negli ambiti "Foro Boario-Ambito A" ed "Ex Felisatti", in attuazione di strategie del PUG in corso di approvazione e in accoglimento dell'osservazione al PUG presentata da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

Il Sindaco  
*Alan Fabbri*  
 (atto firmato digitalmente)

**U**  
 COMUNE DI FERRARA  
 PROTOCOLLO GENERALE  
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
 Protocollo N. 0034764/2024 del 22/02/2024  
 Firmatario: ALAN FABBRI





COMUNE DI FERRARA

Comune Democratico della Provincia

Ferrara, 22/02/2024

Spett.le  
**Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.**  
Via Villanova n. 29/7  
40055 Castenaso (BO)

m/o PEC: [patrimonio.amm-gestione@pec.coopalleanza3-0.it](mailto:patrimonio.amm-gestione@pec.coopalleanza3-0.it)  
[paola.mingarelli@alleanza3-0.coop.it](mailto:paola.mingarelli@alleanza3-0.coop.it)

**Oggetto: delega per la sottoscrizione di Accordo ai sensi dell'art. 61 L.R.24/2017, in accoglimento di osservazione al PUG, per la rigenerazione di aree di proprietà di Coop Alleanza 3.0.**

Il sottoscritto ing. Fabbri Alan, Sindaco e Legale Rappresentante del Comune di Ferrara

#### DELEGA

il Vicesindaco, sig. Lodi Nicola, alla sottoscrizione, a nome del Comune di Ferrara, dell'Accordo ex art. 61 della L.R. 24/2017 finalizzato alla definizione degli elementi per la rigenerazione urbana delle aree di proprietà di Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop., negli ambiti "Foro Boario-Ambito A" ed "Ex Felisatti", in attuazione di strategie del PUG in corso di approvazione e in accoglimento dell'osservazione al PUG presentata da Coop Alleanza 3.0 Soc. Coop.

Il Sindaco  
*Alan Fabbri*  
(atto firmato digitalmente)





# Rapporto di verifica

## 1. Descrizione

Il file **Delega sottoscrizione accordo Coop.pdf.p7m** è un documento elettronico di tipo CADES (busta P7M con documento firmato).

Questo rapporto di verifica è stato generato in data 27/02/2024 alle 18:00:03 UTC.

## 2. Schema di sintesi

| Firmatario     | Autorità emittente | Esito verifica |
|----------------|--------------------|----------------|
| 1) ALAN FABBRI | INFOCERT SPA       |                |

## 3. Dettagli

- Nome file: **Delega sottoscrizione accordo Coop.pdf.p7m**
- Impronta del file: **28a66c058ba8574e8138205bbbf2275ca104644dda2ea9e53ef2e635addf6e68**
- Algoritmo di impronta: **SHA256**
- Tipo: **p7m**
- Data della verifica: **27/02/2024 alle 17:59:57 UTC**

Qui di seguito è riportato l'elenco dettagliato delle firme, contro-firme e marche temporali apposte sul file in oggetto.

### 3.1 Firma n° 1 - ALAN FABBRI

Questa firma è stata apposta da **Alan Fabbri**, C.F./P.IVA **TINIT-FBBLNA79A04A965R**, nazione **IT**. Per i dettagli sul certificato utilizzato dal firmatario fare riferimento a [4.1].

Firma apposta in data: **22/02/2024 alle 09:37:33 UTC**

La firma è apposta con algoritmo **SHA256**.

La firma è integra e valida

La firma è conforme alla Determinazione 147/2019 di AgID

## 4. Certificati di firma

### 4.1 Certificato n° 1 - ALAN FABBRI



- Nome e Cognome del soggetto: **Alan Fabbri**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **TINIT-FBBLNA79A04A965R**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **NON PRESENTE**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01 72 89 89**
- Rilasciato da: **INFOCERT SPA**
- Usi del certificato: **Non repudiation (40)**
- Scopi del certificato: **<http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>, 1.3.76.24.1.1.2, 0.4.0.194112.1.2**
- Validità: dal **06/06/2022 alle 10:24:24 UTC** al **11/06/2025 alle 21:59:59 UTC**
- Stato di revoca: **Il certificato NON risulta revocato**
- Verifica CRL: Verificato con CRL numero **3191828** emessa in data **27/02/2024 alle 17:30:00 UTC**
- Verifica OCSP: Verifica online effettuata in data **27/02/2024 alle 17:30:00 UTC**

(Per i dettagli sul certificato dell'autorità emittente fare riferimento a [A.1.1])

#### **Il certificato ha validità legale**

Il certificato è conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

Il certificato è conservato dalla CA per almeno **20** anni.

La chiave privata associata al certificato è memorizzata in un dispositivo sicuro conforme al regolamento europeo UE 910/2014 (eIDAS)

## **Appendice A.**

### **A.1 Certificati delle autorità radice (CA)**

#### **A.1.1 Certificato n° 1 - InfoCert Firma Qualificata 2**

- Nome e Cognome del soggetto: **InfoCert Firma Qualificata 2**
- Codice Fiscale / Partita IVA: **07945211006**
- Titolo: **Non disponibile**
- Organizzazione: **INFOCERT SPA**
- Nazione: **IT**
- Numero di serie: **01**
- Rilasciato da: **InfoCert Firma Qualificata 2**
- Usi del certificato: **CRL signature, Key certificate signature (6)**
- Scopi del certificato: **<http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>**
- Validità: dal **19/04/2013 alle 14:26:15 UTC** al **19/04/2029 alle 15:26:15 UTC**

CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DI DOCUMENTO CARTACEO A DOCUMENTO INFORMATICO  
(art.23 comma 2-bis d.lgs 7 marzo 2005 n.82)

Certifico io sottoscritto Dottor GIUSEPPE BIGNOZZI, Notaio in Comacchio, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ferrara che, la presente copia redatta su supporto cartaceo composta da 8 (otto) mezzi fogli di 12 (dodici) facciate scritte compresa questa, e' conforme all'originale informatico sottoscritto con firma digitale.

La sottoscrizione elettronica è stata apposta con firma digitale intestata al Sig.Sindaco di Ferrara Alan FABBRI, il cui certificato di firma rilasciato da INFOCERT SPA è valido e non revocato (validità dal 6 giugno 2022 al giorno 11 giugno 2025) il cui certificato di firma rilasciato da INFOCERT SPA è valido e non revocato (validità dal 6 giugno 2022 al giorno 11 giugno 2025, la cui verifica online effettuata hanno avuto esito positivo.

In Ferrara, Via Cairoli n.32, oggi venerdì 8 (otto) marzo 2024 (duemilaventiquattro).

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'G. Bignozzi', written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains the text 'NOTAIO GIUSEPPE BIGNOZZI' around the perimeter and 'COMACCHIO' in the center. The signature is written in a cursive style.

La presente è copia conforme all'originale documento debitamente firmato,  
e si rilascia in carta libera alla parte ad uso fiscale.  
Comacchio, li giorno 11 marzo 2024  
FIRMATO: Giuseppe Bignozzi Notaio sigillo