
**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

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.

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

ALLEGATO B



ALLEGATO C



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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

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

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;

RAVVISATA 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

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

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