

OGGETTO: Area fabbricabile di proprietà della Camera di commercio sita a Ferrara in Via Darsena 77/79: determinazioni

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
CON I POTERI DELLA GIUNTA CAMERALE**

VISTA la legge n. 580/1993 recante "Riordinamento delle Camere di commercio", come modificata dal decreto legislativo n. 23/2010;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica n. 254/2005 recante "Regolamento per la disciplina della gestione patrimoniale e finanziaria delle Camere di commercio";

VISTO il decreto legislativo n. 219/2016 recante "Attuazione della delega di cui all'articolo 10 della legge n. 124/2015 per il riordino delle funzioni e del finanziamento delle Camere di commercio";

VISTO il decreto legge n. 104/2020, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 126/2020, che, all'articolo 61:

- comma 1, prevede che, al fine di semplificare ed accelerare il processo di riorganizzazione delle Camere di commercio di cui all'articolo 10 della legge n. 124/2015, tutti i procedimenti di accorpamento delle Camere di commercio disciplinati dal decreto legislativo n. 219/2016, pendenti alla data di entrata in vigore del decreto, si concludano con l'insediamento degli organi della nuova Camera di commercio entro e non oltre il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del decreto;
- comma 2, prevede che:
 - ad esclusione del Collegio dei Revisori dei conti, gli Organi delle Camere di commercio in corso di accorpamento che sono scaduti alla data di entrata in vigore del decreto decadano dal trentesimo giorno successivo alla predetta data;
 - il Ministro dello Sviluppo economico, sentita la regione interessata, nomina un commissario straordinario;

VISTO il decreto del 17 dicembre 2020, con il quale il Ministro dello Sviluppo economico ha nominato il Commissario straordinario di questa Camera di commercio;

CONSIDERATO che al Commissario straordinario sono conferiti tutti i poteri del Presidente, del Consiglio e della Giunta camerale per assicurare la continuità e la rappresentatività delle attività in capo ai rispettivi Organi;

RICHIAMATE le deliberazioni della Giunta camerale:

- n. 216 del 22 dicembre 2004 e n. 136 del 27 settembre 2005, con le quali è stata deliberata l'alienazione, tramite asta pubblica, dell'immobile di proprietà camerale sito in Ferrara via Darsena 77/a-79, con incarico allo studio notarile Maisto di Ferrara a presiedere la gara ad evidenza pubblica;
- n. 162 del 20 novembre 2005 con la quale si è preso atto che l'asta pubblica è andata deserta e si è, conseguentemente, deciso di procedere con un'indagine di mercato, a pari valore senza vincoli in aumento o in diminuzione, dandone informativa attraverso la

pubblicazione dell'avviso sui quotidiani locali e sul sito camerale, con scadenza 15 marzo 2006;

- n. 38 del 22 marzo 2006, con la quale si è preso atto che l'indagine di mercato è andata deserta ed è stato conferito mandato al Presidente e al Segretario Generale di vagliare il mercato, individuando possibili acquirenti, per procedere, successivamente, a trattativa privata, previo parere favorevole della Giunta camerale;
- n. 37 del 16 aprile 2008, con la quale, visti gli esiti negativi dei precedenti tentativi, è stato costituito, considerate anche la complessità e la delicatezza della trattativa, un gruppo di lavoro ristretto composto dal Presidente e due membri di Giunta;
- n. 10 del 4 marzo 2009, con la quale è stato deciso, viste le valutazioni emerse dal Gruppo di lavoro, di procedere con la stesura di un Piano particolareggiato per una nuova destinazione dell'area, al fine di conferirle maggior appeal, constatato che l'immobile, nello stato di fatto, non risulta appetibile al mercato;
- n. 98 del 12 luglio 2011, con la quale è stata sottoscritta una convenzione con l'Agenzia del territorio per la fornitura dei servizi di valutazione immobiliare, finalizzata ad ottenere una perizia estimativa del valore dell'area edificabile soggetta a Piano particolareggiato su cui insiste l'immobile di via Darsena 77/a-79;
- n. 35 del 31 gennaio 2013, con la quale è stata approvata la sottoscrizione della convenzione con il Comune di Ferrara relativa all'approvazione del Piano particolareggiato, approvato dalla Giunta comunale con propria deliberazione n. 148 del 27 novembre 2012, propedeutico per la redazione di una gara ad evidenza pubblica finalizzata alla vendita dell'area sulla quale insiste l'immobile di proprietà di questa Camera di Commercio, sito in Ferrara via Darsena 77/a-79, che rinviava, tra l'altro, la rimozione delle cisterne presenti nell'area cortiliva ad un momento successivo alla demolizione del fabbricato;
- n. 85 del 7 ottobre 2014, con la quale è stata decisa la demolizione dell'immobile in considerazione, in particolare, dei seguenti elementi:
 - l'immobile, nel suo stato di fatto, risulta non appetibile in vista di una eventuale vendita, in quanto a seguito anche degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, è stato dichiarato inagibile, così come risulta dall'ordinanza del Sindaco del Comune di Ferrara del 3 luglio 2012, certificata tramite scheda AEDES dell'8 giugno 2012;
 - la realizzazione del piano particolareggiato ne prevede la demolizione;
 - la valutazione effettuata dall'Agenzia del territorio è stata eseguita sia con la presenza dell'immobile da demolire sia con l'immobile già demolito;
 - gli aspetti relativi alla sicurezza e alla incolumità delle persone connessi alla presenza costante di occupanti all'interno dell'immobile ed in considerazione dell'inagibilità;
 - le tubature degli impianti risultano compromesse dagli eventi sismici del maggio 2012, così come gli altri impianti;
- n. 83 del 22 settembre 2015, con la quale è stato deciso di procedere, tramite asta pubblica, alla vendita dell'area edificabile, completa di Piano particolareggiato di iniziativa privata, approvato dal Consiglio del Comune di Ferrara, per un importo di euro 1.010.000, come da valutazione dell'Agenzia regionale del Territorio. L'asta è stata dichiarata deserta in data 27 novembre 2015;

- n. 62 del 24 settembre 2019, con la quale si è deciso:
 - di prendere atto della nota del 15 luglio 2019 dell’Agenzia Prevenzione Ambiente Energia Emilia Romagna con la quale è stato comunicato *"che il procedimento avviato per l’area in oggetto ai sensi della Parte Quarta Titolo V del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. possa ritenersi concluso"*;
 - di procedere con un ulteriore tentativo di esperimento di asta pubblica per la vendita dell’area edificabile, soggetta a Piano particolareggiato di iniziativa privata, posta nel Comune di Ferrara, in Via Darsena 77/79;
 - di porre a base d’asta un valore pari a euro 900.000,00, corrispondente alla perizia di stima redatta dall’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, certificata dal Referente regionale per i Servizi di Mercato, ridotta del 10%;

PRESO ATTO che anche quest’ultima procedura di gara, conclusasi il 31 gennaio 2020, è andata deserta;

CONSIDERATO che, a seguito dell’esito negativo delle varie aste espletate, è stato deciso di procedere ad una nuova valutazione della proprietà camerale, in quanto:

- sull’area edificabile risultano completate gli interventi di bonifica richiesti;
- il mercato immobiliare, rispetto alla valutazione eseguita nel 2015, presenta un notevole cambiamento che risente della crisi economica congiunturale in atto, ponendo la precedente perizia di stima fuori mercato, visto anche l’esito delle aste pubbliche, sin qui esperite;

RICHIAMATA la determinazione del Segretario generale n. 124 del 30 aprile 2020, con la quale è stato sottoscritto l’accordo di collaborazione con l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio, per l’effettuazione della valutazione tecnico-estimativa dell’area edificabile sita in Ferrara, via Darsena;

ATTESO che, in relazione all’incarico di cui sopra, l’Agenzia delle Entrate ha trasmesso la perizia di stima relativa all’area edificabile il 20 ottobre 2010 (prot. 17940/2020), agli atti dell’ufficio Provveditorato, effettuando, come da richiesta, due distinte valutazioni dell’area:

- ipotesi 1 – considerata l’attuale destinazione urbanistica ossia quella prevista dal Piano Particolareggiato di Edilizia Privata attuabile fino alla scadenza del 14 febbraio 2023, valore probabile di mercato pari a euro 690.000,00;
- Ipotesi 2 - Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Ferrara, valore probabile di mercato pari a euro 479.000,00;

PRESO ATTO delle caratteristiche dell’area riportate nel Piano particolareggiato approvato e, precisamente:

Superficie	mq. 2.750
Volume massimo realizzabile	mc. 12.634

Altezza massima fabbricati	m. 30,20
----------------------------	----------

VISTI gli articoli 65, 73, 75, 76 e 77 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 in materia di asta pubblica;

RITENUTO opportuno procedere ad un nuovo esperimento di vendita per il tramite di asta pubblica utilizzando la perizia di stima di cui alla prima ipotesi, prevedendo un valore a base d'asta di euro 690.000,00;

VISTE le determinazioni del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio camerale n. 1 e n. 2 del 29 dicembre 2020, con le quali sono stati approvati, rispettivamente, la relazione previsionale e programmatica e il progetto di preventivo economico per l'esercizio 2021;

RICHIAMATA, altresì, la determinazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta camerale n. 13 del 29 dicembre 2020, con la quale è stato assegnato al Segretario Generale il budget direzionale per l'anno 2021;

RICHIAMATA, infine, la determinazione del Commissario straordinario con i poteri della Giunta n. 10 del 2 febbraio 2021, con la quale è stato approvato il Piano Triennale della Performance 2021-2023;

SENTITO, al riguardo, il Segretario Generale dell'Ente;

VISTO lo Statuto di questa Camera di Commercio;

d e t e r m i n a

- di prendere atto della valutazione trasmessa dall'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ferrara - Ufficio Provinciale del Territorio, il 20 ottobre 2020, agli atti dell'ufficio Provveditorato dell'Ente;
- di procedere alla vendita dell'area edificabile, soggetta a Piano particolareggiato di iniziativa privata, posta nel Comune di Ferrara, in Via Darsena 77/79, mediante un nuovo tentativo di esperimento di asta pubblica, ponendo, a base d'asta, un valore di euro 690.000,00;
- di conferire mandato al Segretario Generale per l'adozione degli atti e il compimento di quanto altro necessario per l'avvio e la conclusione della procedura ad evidenza pubblica di cui trattasi;
- di assicurare al presente provvedimento immediata esecutività, in considerazione di quanto previsto dalla vigente normativa.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Paolo Govoni
(firma digitale ai sensi del D.lgs n. 82/2005)

IL SEGRETARIO GENERALE
Mauro Giannattasio
(firma digitale ai sensi del D.lgs n. 82/2005)