

FERRARA IMMOBILIARE SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA SpA

Obiettivi, attività, scenari
Ferrara 18 aprile 2008

Caterina Brancaleoni

Perché costituire una STU

- La STU è prevista dall'art. 120 del TUEL con la finalità di facilitare la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana favorendo il rapporto pubblico/privato
- Per Ferrara occorre riqualificare e mettere a sistema tre ambiti connotati da necessità di riqualificazione e integrazione, di cui due a ridosso del centro urbano e delle mura estensi

La storia

- studio di fattibilità redatto nel 2006/2007,
- delibera del Consiglio Comunale di Ferrara del 16 luglio 2007, n. 17/55900 che recepisce lo studio e approva la costituzione della STU, lo schema di Statuto e lo schema di convenzione Comune/STU
- il 12 ottobre 2007 è stata costituita **Ferrara Immobiliare Società di Trasformazione Urbana SpA**
- Il capitale sociale è di 120.000 Euro interamente versati.

Gli ambiti da riqualificare

Ferrara immobiliare SpA è stata istituita per la riqualificazione ed il recupero urbanistico degli ambiti urbani denominati:

- ex Mercato Orto Frutticolo –Darsena
ex AMGA
- ex direzionale pubblico Via Beethoven,

La coerenza con il PSC

Gli interventi di riqualificazione ipotizzati sono coerenti con gli obiettivi del PSC adottato

Si prevede una procedura di variante agli strumenti urbanistici vigenti (art. 40 LR 20/2000), avendo già però recepito l'impostazione del PSC



Ex Mercato Orto Frutticolo – Darsena

Area di dimensione importante (quasi 10 ettari), collocata in una zona centrale di Ferrara, fra le mura e il Po di Volano.

Si prevede la realizzazione del nuovo edificio direzionale pubblico che ospiterà gli uffici amministrativi del Comune e della Provincia di Ferrara (per circa 13.000 mq.) e la creazione di un parcheggio pubblico multipiano per circa 600 posti auto, di cui 300 aggiuntivi rispetto agli standard. Si prevede anche una destinazione residenziale stimata in circa 20.000mq.

Per la zona **Darsena** si prevede l'integrazione con l'area ex MOF grazie alla riqualificazione dell'area fluviale e il parziale interramento della viabilità esistente (Via Darsena per ca. 400 mt)

Ex MOF - Darsena



Ex Amga

L'area, sita in prossimità dell'ex MOF - Darsena e del parcheggio Kennedy, ospita oggi il Comando di Polizia Municipale

Obiettivo strategico è la totale ristrutturazione urbanistica dell'area, prevedendo un complesso unitario di edifici di varie altezze, affacciato su un ampio varco pedonale che mette in collegamento il parco delle mura con la rotonda di via Kennedy.

In questo ambito la destinazione sarà prevalentemente residenziale, per circa 4.600 mq.

Ex Amga



Ex direzionale pubblico

Duplici obiettivi di riqualificazione:

- sanare una situazione di degrado
- rafforzare l'offerta di servizi della città, in continuità con le altre funzioni già sorte nella zona (grande distribuzione, ricettivo ecc.) in coerenza con gli obiettivi del PSC.

Si prevede una parziale demolizione dei fabbricati esistenti, che saranno in prevalenza ristrutturati (ca 7000 mq).

Si prevede anche una destinazione urbanistica per edilizia residenziale privata per circa 12.000 mq ed una residenziale pubblica per ulteriori 2.500 mq.

Ex direzionale pubblico



Ambiti territoriali

Superfici

Denominazione area	mq
Area ex MOF	41.300
Area Darsena	106.000
Area ex Amga	7.400
Palazzo degli specchi	35.500
TOTALE	190.200

Investimento complessivo atteso

Lo studio di fattibilità conferma la possibilità di realizzare **importanti e complesse opere pubbliche** (interramento Via Darsena, recupero spiaggia fluviale, recupero della parte relativa dello spazio sottomura, realizzazione di un parcheggio sotterraneo, la realizzazione di un nuovo direzionale pubblico ecc.), finanziate grazie alla capacità di generare risorse della STU attraverso la realizzazione di edifici ad uso commerciale, direzionale, residenziale.

Il rapporto Comune di Ferrara/STU

- La società è al 100% di proprietà del Comune di Ferrara.
- Sono state sottoscritte due convenzioni che regolano il rapporto tra STU e Comune.
- In virtù di queste, il Comune di Ferrara si impegna a sostenere l'operatività della STU non solo dal punto di vista finanziario ma anche mettendo a disposizione personale tecnico qualificato. Ad esempio la STU ha demandato al Comune di Ferrara l'espletamento della gara per la selezione dei progettisti

Le relazioni funzionali Comune/STU

Tecnostruttura

Direzione generale

Settore territorio

Ufficio Contratti

Lavori pubblici

Indirizzo politico
(Sindaco e Assessore competente)

STU

Valore opere pubbliche

Le principali opere pubbliche previste hanno un valore di circa 20 milioni di euro

La realizzazione del direzionale pubblico di ca. 30 milioni di euro

Il ricavo atteso complessivo è di circa 200 milioni di euro

Le tappe di lavoro della STU fino ad oggi

- Costituita il 12 ottobre 2007
- Novembre e dicembre 2007: procedure amministrative: iscrizione registro imprese, insediamento organi sociali ecc.
- Dicembre 2007 e gennaio 2008: sviluppo della gara per la selezione dei progettisti
- 8 febbraio 2008: gara europea per la selezione dei progettisti
- 31 marzo 2008: termine per la presentazione delle offerte
- 2 aprile 2008 insediamento della Commissione di gara
- Metà maggio 2008: prevista l'aggiudicazione



Le tappe di lavoro della STU previste

- Entro dicembre 2008 approvazione del progetto e avvio procedura di variante
- Entro marzo 2009 accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici vigenti (LR 20/2000)
- Autunno 2009 gara per la selezione dei partner privati
- Gennaio 2010: definizione del nuovo capitale sociale e riparto quote tra Comune di Ferrara e soci privati
- Entro primavera 2010 insediamento nuova STU
- Giugno 2010: progettazione edilizia
- Giugno 2011 avvio lavori
- Entro la prima metà di luglio 2008 consegna del Masterplan da parte dei progettisti per la discussione in sede istituzionale

Il bando

Obiettivi:

- la progettazione della collocazione del nuovo direzionale pubblico (area ex MOF)
- la ridefinizione del rapporto con il contesto circostante in particolare per l'area ex MOF anche alla luce del progetto di museo della Soah nelle ex carceri
- la individuazione di un rapporto fisico-funzionale con le mura estensi per il tratto di interesse
- la corretta applicazione nella progettazione dei principi più innovativi di sostenibilità con particolare riguardo al risparmio energetico, recupero acque meteoriche ecc..

La selezione

La selezione è in capo alla Commissione nominata con atto di Giunta ed è in corso.

I Commissari sono: Prof. F. Dal Co, Prof. P.Pini, Arch.Tumiati, Ing. F.Rossi, Dott. C. Brancaleoni

Verranno assegnati 100 punti max. così distribuiti:

70 punti offerta tecnica (40 per la relazione di inquadramento, 10 per i CV, 20 per la riduzione dei tempi di progettazione)

30 punti per l'offerta economica

Si prevede di procedere all'aggiudicazione entro la prima metà di maggio



Partecipanti alla selezione

Entro il 31 marzo 2007 sono pervenute 11 domande, di cui 10 ammissibili.

Sono tutte ATI

Di queste 4 hanno al loro interno progettisti e urbanisti Europei: tedeschi, austriaci, portoghesi

In generale si tratta di raggruppamenti di livello molto alto

Le prestazioni richieste

Produrre gli elaborati progettuali in due fasi distinte.

- a. Masterplan entro 75 gg dall'aggiudicazione
- b. Progetto definito per approvazione del PUA entro 3 mesi dall'aggiudicazione
- c. studio di fattibilità per l'interramento di via Darsena
- d. Prestazioni speciali: indagini geotecniche, archeologiche, VAS, acustiche



1-Mof-Darsena



2-Ex Amga



3-Palazzo degli Specchi





1-Mof-Darsena

2- Ex Amga

3-Palazzo degli Specchi