



COMUNE DI FERRARA

150 - SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
RP 151 -- SERVIZIO QUALITA' EDILIZIA - PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

**Proposta di Delibera di Consiglio Comunale
2022-16 del 24/06/2022**

OGGETTO:

APPROVAZIONE DI ACCORDO EX ART. 11 L. N. 241/90 PROPEDEUTICO ALLA PREDISPOSIZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA (EX CASERMA POZZUOLO DEL FRIULI E VIALE VOLANO) E DI TRASFORMAZIONE DI UN'AREA IN VIA CALDIROLO (PARCO URBANO E GRANDE STRUTTURA COMMERCIALE) IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI (PSC E POC) E DI PIANIFICAZIONE PROVINCIALE (POIC)

TESTO PROPOSTA

Premesso che:

in data 16.06.2022 ai P.G. n. 85396, 85402, 85406, 85412, 85417 e PG 90495 del 24/06/2022 è pervenuta all'Amministrazione Comunale una proposta progettuale da parte delle Società AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE, con sede in Ravenna (Ra), via Argirocastro n. 15, C.F.: 01468160393 e RNH S.r.l. con sede in Ravenna (Ra) Via Argirocastro n. 15, C.F. 02658670399, che prevede la realizzazione di interventi di rigenerazione e trasformazione urbana, precisamente:

- a) il recupero e la riqualificazione dell'ex Caserma Pozzuolo del Friuli con annessa Cavallerizza di via Scandiana (Area 1), attualmente dismesse. Gli interventi prevedono il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, da destinare a residenze, studentato, uffici pubblici, negozi di vicinato e altre funzioni (wellness, food court), oltre che la realizzazione di una piazza, verde pubblico e parcheggi pertinenziali ;
- b) il recupero e la riqualificazione di un'area in viale Volano, attualmente dismessa (Area 2). L'intervento prevede la realizzazione di parcheggi pertinenziali, parcheggi standard, e dotazioni territoriali secondarie in relazione all'intervento dell'ex Caserma (area 1);
- c) la trasformazione di un'area in via Caldirolo (Area 3), attualmente in gran parte non urbanizzata, fatta eccezione per la villa ivi presente, priva di interesse storico, oggetto di demolizione. L'intervento prevede la realizzazione di un parco urbano di circa 10.950 mq., la realizzazione di una pista ciclabile e una grande struttura di vendita commerciale;

la ex Caserma Pozzuolo del Friuli con annessa Cavallerizza di via Scandiana, risulta di proprietà della Soc. CDP Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A." (società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa depositi e prestiti Società per Azioni), con sede in Roma, Via Alessandria n. 220 quale società di gestione del "Fondo Investimenti per la Valorizzazione -

Comparto Extra", di cui AR.CO. è promissaria acquirente in forza di preliminare trascritto in data 27.07.2021 rep.12324 racc. 9260 (risulta in fase di perfezionamento la sottoscrizione dell'atto modificativo di detto Contratto, prorogando il termine per il verificarsi della condizione sospensiva di ulteriori 6 mesi, come da comunicazione inviata a AR.CO dal Fondo Investimenti in data 09/06/2022 Prot. 1702/22) e l'area coperta e scoperta pertinenziale su cui sorgono i fabbricati risulta attualmente censita al Catasto Terreni del Comune di Ferrara, al Foglio 390 con i mapp. 138, 21 e 35, Ente Urbano;

l'area di viale Volano, attualmente dismessa, risulta di proprietà della Soc. AR.CO. in forza del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Ferrara, Giudice Anna Ghedini n. rep. 400103/2021 del 08.09.2021 ed è catastalmente identificata al Foglio 162 mapp. 2580 sub 1 graffato con i subalterni 2, 3, 4, 5, 6 non esistenti al momento del Decreto di trasferimento in quanto demoliti e Foglio 162 mapp. 2580 ente urbano;

per gli immobili di via Caldirolo (area 3) RNH Srl è promissaria acquirente:

- in forza del certificato di avvenuta stipula del contratto preliminare, rilasciato a Bologna in data 13/06/2022 dal Notaio Federico Rossi ed in corso di registrazione e trascrizione ai sensi di legge, inerente all'immobile identificato al Catasto Terreni del Comune di Ferrara al foglio 137, mappali 1399, 1401 e 1403;
- in forza del certificato di avvenuta stipula del contratto preliminare, rilasciato a Bologna in data 13/06/2022 dal Notaio Luigi Tinti ed in corso di registrazione e trascrizione ai sensi di legge, inerente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 137, mappali 82 sub. 14 e 16, map. 1400, 1402 e 1404 ed al al Catasto Terreni del Comune di Ferrara al foglio 137, mappali 1400, 1402 e 1404;
- in forza del certificato di avvenuta stipula del contratto preliminare, rilasciato a Bologna in data 13/06/2022 dal Notaio Luigi Tinti ed in corso di registrazione e trascrizione ai sensi di legge, inerente all'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 137, mappali 82 sub. 15 e 17, map. 1400, 1402 e 1404 ed al al Catasto Terreni del Comune di Ferrara al foglio 137, mappali 1400, 1402 e 1404;

la suddetta proposta progettuale presenta plurimi aspetti di interesse pubblico per la comunità locale, in particolare il recupero di aree dismesse nel nucleo storico garantisce il perseguimento degli obiettivi di carattere generale fissati dal PSC all'art. 12.1, "*Sub-sistema nuclei storici*", così definiti:

- *"valorizzare le aree dei nuclei storici attraverso il recupero degli edifici e delle superfici, nell'ottica di garantire una frammistione funzionale che preveda, contemporaneamente alla destinazione residenziale, anche altre funzioni di carattere amministrativo, commerciale, turistico, scolastico;*
- *garantire le condizioni per l'accessibilità alle aree centrali e per la sosta in relazione agli usi previsti ed in particolare in risposta alla domanda di parcheggi per i residenti;*
- *valorizzare il patrimonio edilizio e gli spazi aperti di interesse storico e quelli di valore architettonico";*
- la riqualificazione dell'area della ex Caserma mira a riattivare l'intero comparto restituendo l'area alla città di Ferrara, attraverso l'inserimento di nuove funzioni miste, il riutilizzo della Cavallerizza, la rimozione degli edifici definiti "incongrui" sul lato meridionale dell'area in particolare gli edifici esistenti della caserma verranno convertiti ad uso residenziale, ospitando uno studentato nei padiglioni nord e ovest, e delle residenze private nel padiglione est, mentre l'ex Cavallerizza si configura come un nuovo spazio destinato a multi funzioni (wellness, food court). Sono inoltre previste ampie aree verdi e percorsi pedonali e ciclabili di connessione con quelli esistenti;
- la riqualificazione di viale Volano comporterà il recupero di un'area dismessa con la realizzazione delle dotazioni territoriali per l'intervento dell'ex caserma che potrà avere anche funzione di interscambio per i flussi provenienti da fuori città;
- l'intervento nell'area di via Caldirolo prevede la realizzazione di un parco urbano di circa 10.950 mq., la realizzazione di una pista ciclabile che favorirà e migliorerà l'accessibilità ciclopedonale a servizio della città e una grande struttura commerciale (SV complessiva 3.750 mq.), atta a promuovere le condizioni di attrattività e competitività delle attività produttive e terziarie, con conseguenti benefici sull'economia locale e creazione di nuovi posti di lavoro.

La struttura commerciale prevede il trattamento dell'involucro edilizio e la lavorazione del terreno circostante al fine di realizzare una perfetta integrazione armonica dell'edificio all'interno del parco stesso;

per quanto riguarda gli usi, il progetto prevede le seguenti modifiche a quelli in essere:

- Area 1- Ex Caserma Pozzuolo del Friuli:

Uso attuale: Caserma

Uso di progetto: Studentato/Student Hotel/Student House/Residenza/negozi di vicinato/Uffici Pubblici;

- Area 2 - Via Volano:

Uso: Deposito materiali edili

Uso di progetto: Area parcheggi e verde attrezzato;

- Area 3 - Via Caldirolo:

- Uso attuale: in parte agricola e in parte edificata con un edificio privo di interesse storico-testimoniale;

- Uso stato di progetto: Area a parco e grande struttura fino ad un massimo di 3.500 mq di superficie di vendita, oltre ad un negozio di vicinato di 250 mq di superficie di vendita (SV complessiva 3.750 mq.);

la proposta progettuale nel suo complesso genererà una superficie territoriale di 71.032 mq catastali oltre a 3.480 mq pubblici (intervento ex Caserma) e sarà suddiviso in due stralci funzionali: Stralcio funzionale "a" relativo alle aree 1 "Ex Caserma" e 2 "Via Volano" e Stralcio funzionale "b" relativo all'area 3 "Via Caldirolo".

Considerato:

che le aree oggetto della proposta avanzata dalle società AR.CO. LAVORI e RNH S.r.l. sono classificate dai vigenti Piani comunali, rispettivamente come segue.

- Area 1- Ex Caserma Pozzuolo del Friuli

PSC:

Struttura insediativa 1 : Centro Storico Ferrara

Sistemi: Sistema ambientale e delle dotazioni collettive - Subsistema attrezzature e spazi collettivi (art. 10.7) /parte;

Sistema insediativo dell'abitare - subsistema nuclei storici (art.12.4) / parte.

Ambiti: 1 ACS Centri storici - subambito 15 Caserma Pozzuolo del Friuli

Trasformazioni : tessuti da riqualificare per la residenza e attività compatibili (art.17.4)

Centralità (art.1 8.2)

RUE:

Destinazioni d'uso: Aree demandate a POC ma escluse dai POC (art.105.5)

Perimetro ambiti ACS

- Area 2 - Via Volano

PSC:

Struttura insediativa: Centro Storico Ferrara

Sistemi: Sistema ambientale e delle dotazioni collettive - subsistema città' verde art. 10.6

Ambiti:1 ACS Centri storici - 05 subambito Volano

Trasformazioni: Parchi urbani (art.16.3)

Parcheggi interscambio

RUE:

Aree demandate a POC ma escluse dai POC

Perimetro ambiti ACS

- Area 3 - Via Caldirolo

PSC:

Struttura insediativa: Quacchio,Borgo Punta

Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare- subsistema insediamenti contemporanei (art. 12.2) /parte;

Sistema ambientale e delle dotazioni collettive -subsistema città' verde (art.10.6)/parte

Ambiti: 5 AUC ambiti urbani consolidati/parte; 5 ANS ambiti per nuovi insediamenti/parte;
Trasformazioni: Parchi urbani (art.16.3)

RUE:

Destinazione Uso: RES- insediamenti prevalentemente residenziali (art.105.1.2) /parte
OGU orti e giardini urbani/parte (art.105.1.4)/ parte
Aree demandate a POC ma escluse dai POC (art.105.5)/parte

che le Società proponenti hanno richiesto di far precedere l'indizione della conferenza preliminare dell'Accordo di programma in variante agli strumenti urbanistici e di pianificazione, ai sensi degli art. 59 e 60 della LR n. 24/2017, finalizzato alla realizzazione dei sopradetti interventi di rigenerazione e trasformazione urbana, da un Accordo ex art. 11 della L. n. 241/1990 con il Comune, per definire gli impegni da assumere reciprocamente in funzione del perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico sopra citati, e che al contempo stabilisca l'iter e la tempistica per l'approvazione dell'Accordo di Programma stesso;

che l'Accordo di programma è uno degli strumenti speciali consentiti dalla L.R. n. 24/2017 nel periodo transitorio come chiarito nell'*Atto di coordinamento tecnico* approvato con delibera della Giunta regionale n. 1956 del 22.11.2021;

che per quanto attiene ai profili di interesse pubblico del progetto che giustificano la sottoscrizione del presente accordo e l'indizione della suddetta procedura di Accordo di programma:

l) la L.R. n. 24/2017, all'art. 1, pone tra i propri principali obiettivi quelli di:

- *"favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia";*
- *"promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie".*

che il presente Accordo ai sensi dell'art. 11 è pertanto propedeutico e destinato ad integrare detto Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 60 della Legge Regionale 21/12/2017 n. 24, in variante agli strumenti urbanistici e di pianificazione vigenti e precisamente:

- Piano strutturale Comunale - PSC approvato con delibera C.C. P.G. n. 21901 del 16.4.2009 e ssmm., nelle parti in cui comportano modifiche alle NTA ovvero alle schede relative agli ambiti oggetto d'intervento;
- al Piano Operativo Comunale vigente "POC 2" approvato con delibera C.C. P.G.139299 dell'11.12.2017;
- al Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato con delibera di CC del 10/06/2013 PG 39286;
- al Piano provinciale per il commercio POIC variante approvata il 18/05/2016 CP n. 38;

che lo stesso AdP verrà recepito nel PUG di futura approvazione, anche a norma dell'art. 4, c. 6, L.R. n. 24/2017 (*"I PUG adottati e approvati ai sensi dell'articolo 3 fanno salva la definizione e l'attuazione degli accordi operativi, dei permessi di costruire convenzionati, degli strumenti attuativi e degli atti negoziali disciplinati dai commi 1, 2, 3, 4 e 5 del presente articolo"*);

che il Comune intende accogliere le proposte avanzate in quanto atte a soddisfare l'interesse pubblico sotto i profili dinanzi evidenziati in quanto le trasformazioni territoriali previste porteranno all'incremento delle dotazioni territoriali di interesse collettivo e, dei servizi a favore della cittadinanza e alla creazione di nuovi posti di lavoro.

Atteso che l'Accordo ai sensi dell'art. 11 non è in alcun modo vincolante per alcuno degli Enti che parteciperanno alla procedura dell'Accordo di programma.

Ravvisata l'opportunità di approvare lo schema di Accordo in oggetto ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990, allegato come parte integrante al presente provvedimento.

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 in apposito Accordo di programma impegnativo per il Comune di Ferrara a decorrere dall'approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale.

Visti gli atti;

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);

Sentite la Giunta Comunale e la III Commissione Consiliare.

DELIBERA

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 Soc. AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE, Soc. RNH S.r.l. e Comune di Ferrara, propedeutico alla predisposizione di un Accordo di Programma per l'attuazione di interventi di rigenerazione urbana (Ex Caserma Pozzuolo del Friuli e Viale Volano) e di trasformazione di un'area in Via Caldirolo (parco urbano e grande struttura commerciale) in variante agli strumenti urbanistici comunali (PSC e POC) e di pianificazione provinciale (POIC);

2) di dare atto che gli allegati allo schema di Accordo di cui al presente atto sono depositati agli atti presso Il Settore Governo del Territorio – Servizio Qualità Edilizia SUE SUAP e Pianificazione Territoriale – UO Pianificazione Attuativa;

3) di procedere alla successiva stipulazione dello stesso con i soggetti interessati al fine di disciplinare il percorso per addivenire alla predisposizione dell'Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici comunali e provinciali, necessario a realizzare gli interventi proposti e sopra descritti;

4) 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;

5) 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 in apposito Accordo di programma impegnativo per il Comune di Ferrara a decorrere dall'approvazione dello stesso da parte del Consiglio Comunale.

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 SUE SUAP e Pianificazione Territoriale.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Fabrizio Magnani / INFOCERT SPA



COMUNE DI FERRARA

049/20901 - 049/20902

150 - SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
RP 151 -- SERVIZIO QUALITA' EDILIZIA - PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
Proposta di Delibera di Consiglio Comunale
2022-16 del 24/06/2022

OGGETTO:

APPROVAZIONE DI ACCORDO EX ART. 11 L. N. 241/90 PROPEDEUTICO ALLA PREDISPOSIZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA (EX CASERMA POZZUOLO DEL FRIULI E VIALE VOLANO) E DI TRASFORMAZIONE DI UN'AREA IN VIA CALDIROLO (PARCO URBANO E GRANDE STRUTTURA COMMERCIALE) IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI (PSC E POC) E DI PIANIFICAZIONE PROVINCIALE (POIC)

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta in oggetto.

Annotazioni:

Parere Favorevole sulla proposta Accordo Art. 11.

Gli elaborati tecnici allegati costituiscono illustrazione del progetto ed eventuale assenso da parte del Consiglio Comunale. I pareri tecnici sugli interventi saranno espressi da tutti gli Enti coinvolti in sede di Conferenza dei Servizi relativa al successivo Accordo di Programma Artt. 59 e 60 della L.R. 24/2017

Ferrara, 24/06/2022

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Fabrizio Magnani / INFOCERT SPA

SHA-256 proposta:

45ff199d552fafa0fd54a482e45240ec7bad7cd30b1d299123baa45cb89b85



COMUNE DI FERRARA

150 - SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
RP 151 -- SERVIZIO QUALITA' EDILIZIA - PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
Proposta di Delibera di Consiglio Comunale
2022-16 del 24/06/2022

OGGETTO:

APPROVAZIONE DI ACCORDO EX ART. 11 L. N. 241/90 PROPEDEUTICO ALLA PREDISPOSIZIONE DI UN ACCORDO DI PROGRAMMA PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI RIGENERAZIONE URBANA (EX CASERMA POZZUOLO DEL FRIULI E VIALE VOLANO) E DI TRASFORMAZIONE DI UN'AREA IN VIA CALDIROLO (PARCO URBANO E GRANDE STRUTTURA COMMERCIALE) IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI (PSC E POC) E DI PIANIFICAZIONE PROVINCIALE (POIC)

Ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ed alla attestazione di copertura finanziaria della proposta in oggetto.

Annotazioni:

Ferrara, 27/06/2022

IL DIRIGENTE DI RAGIONERIA
Giorgio Bonaldo / INFOCERT SPA

SHA-256 proposta:

45ff199d552fafa0fd54a482e45240ec7bad7cd30b1d299123baa45cb89b85