



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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

## **Proposta di Delibera di Consiglio Comunale 2024-14 del 25/01/2024**

### **OGGETTO:**

PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'EX ART. 53, COMMA 1, LETTERA A) DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEI PROGETTI DEFINITIVI DELLE OPERE PUBBLICHE FINANZIATE DAL PNRR (INVESTIMENTO PINQUA) E DEL PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA DEL PARCHEGGIO PUBBLICO SU VIA BEETHOVEN, DELLA LORO LOCALIZZAZIONE E DELL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITA' IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE DEL COMUNE DI FERRARA - INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL COMPARTO "EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN".  
RATIFICA DELLA DETERMINA MOTIVATA N. 111 DEL 23/01/2024 DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DECISORIA EX ART. 14 TER E SEGG. LEGGE 241/1990 DEL 19/01/2024.

### **TESTO PROPOSTA**

#### **Premesso che:**

con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 21901 del 16/04/2009 e ssmm. è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC); con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. PG 39286 del 10/06/2013 e ssmm. è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio RUE;

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 11/12/2023, è stata approvata la Nota di aggiornamento al DUP 2024/2026;

con delibera del Consiglio Comunale n. 104 del 18.12.2023 è stato approvato il Bilancio di Previsione del Comune di Ferrara per gli esercizi 2024/2026 e relativi allegati;

con deliberazione della Giunta comunale n. 756 del 28/12/2023 è stato approvato il Piano esecutivo di gestione 2024-2026, affidando ai dirigenti le risorse finanziarie di entrata da acquisire e di spesa da impegnare, in attuazione delle linee generali di indirizzo impartite dall'amministrazione e per assicurare la gestione dei servizi dell'ente;

#### **Visto che:**

in data 21/12/2017 l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", dettando tra il resto le regole

per la gestione del periodo transitorio, entrata in vigore in data 01/01/2018 a seguito di pubblicazione sul BURERT n. 340/2017;

in particolare, il Capo V della citata legge "Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti", all'art. 53, comma 1 disciplina che *"Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato dal presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:*

- *a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale";*

il comma 2 dello stesso articolo, definisce altresì che *"L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente:*

- a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;*
- b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;*
- c) di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera".*

il comma 3 dell'art. 53, disciplina che per *"l'esame del progetto delle opere e interventi di cui al comma 1 la Regione, la Città metropolitana di Bologna, il soggetto d'area vasta, il Comune o l'Unione convoca una conferenza di servizi, che si svolge secondo quanto disposto dagli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge n. 241 del 1990, fatto salvo quanto previsto dai commi 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 del presente articolo";*

**Dato atto che:**

l'Amministrazione, in coerenza con le Linee Programmatiche di Mandato del Sindaco 2019-2024 e con il Documento Unico di Programmazione 2022-2024, ha pertanto candidato al PINQUA, poi confluito nel PNRR, *la riqualificazione e il completamento del comparto "Ex direzionale Pubblico di Via Beethoven" e delle aree sportive limitrofe* con l'obiettivo di dare avvio ad un efficace percorso di rigenerazione e rifunzionalizzazione dello stesso;

il Programma candidato è rientrato tra quelli finanziati dal Ministero con il "Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza" (PNRR) – "Missione 5 Inclusione e coesione; Componente 2 – Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore; investimento 2.3: Programma innovativo della qualità dell'abitare" (PINQuA);

l'Amministrazione, nell'ottica di una riqualificazione complessiva del Comparto, ha poi ritenuto indispensabile acquisire anche la parte residua dell'ex "Palazzo degli Specchi", sempre di proprietà della stessa Soc. Ferrara 2007, non ricompresa nel PNRR/PINQuA, sulla quale insiste una struttura a parcheggio a due piani, mai utilizzata e pertanto fortemente degradata (identificata catastalmente al Fg. 192 mappali 232 e 2600/parte) al fine di recuperarla destinandola all'uso pubblico; con la realizzazione di questa ulteriore opera pubblica si darebbe completa attuazione al suddetto PdR eliminando tutte le criticità che diversamente continuerebbero a perdurare sull'area;

in data 29/11/2022 la Giunta Comunale con proprio atto deliberativo n. 632 ha approvato le variazioni in via d'urgenza al Bilancio di Previsione 2022 – 2024, le modifiche al Programma Triennale dei Lavori pubblici, includendo in detto Programma l'acquisizione e la riqualificazione dell'esistente parcheggio per un importo complessivo di 2.450.000,00 €, Deliberazione poi ratificata, ai sensi dell'art. 175, comma 4, dal Consiglio Comunale in data 28/12/2022.

**Dato inoltre atto che:**

la previgente L.R. 20/2000, demandava ai Piani Operativi (POC) o loro varianti la localizzazione delle opere pubbliche e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e che con l'entrata in

vigore della L.R. 24/2017, non era più possibile adottare nuovi POC né varianti specifiche a quelli vigenti, il comune di Ferrara si è fatto promotore dello svolgimento del presente Procedimento unico disciplinato dall'art. 53 della stessa L.R. 24/2017 al fine di dar corso all'esproprio a conclusione dell'iter del procedimento.

il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 8 del 27/02/2023, ha espresso l'assenso preliminare al Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017, dichiarando la sussistenza di prioritario interesse pubblico delle opere pubbliche di cui al PRNN/PINQuA e del parcheggio in struttura di via Beethoven, progetto meglio rappresentato negli elaborati allegati in quanto parte integrante e sostanziale della stessa deliberazione, come di seguito descritti:

- 1 - "Localizzazione delle opere pubbliche";
- 2 - "Piano Particellare - Elenco ditte proprietarie";
- 3 - Documentazione progettuale:
  - 3a - Alloggi ERS;
  - 3b - Riqualificazione impianti sportivi;
  - 3c - Urbanizzazioni, parcheggi e verde pubblico;
  - 3d - Parcheggio pubblico via Beethoven;
- 4 - Relazione illustrativa della variante urbanistica;
- 5 - Rapporto ambientale ai fini VALSAT;
- 6 - Quadro economico quantificazione aree e immobili oggetto di esproprio;
- 7 - Variante PdR Corti di Medoro, elenco elaborati da conformare alle opere pubbliche;

demandando all'arch. Fabrizio Magnani la conclusione della Conferenza dei Servizi Decisoria con propria determinazione;

Da un punto di vista urbanistico la strumentazione vigente per le aree e gli immobili sopra descritti (progetto PNRR/PINQuA e parcheggio) è così articolata:

- *Piano Strutturale Comunale (PSC)*, approvato con Delibera CC. 21901 del 16/04/2009  
Ambiti: Ambito per nuovi insediamenti  
Sistemi: Sistema insediativo della produzione - subsistema città dell'auto  
Trasformazioni: assi urbani e centralità
- *Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)*, approvato con Delibera CC. 39286 del 10/06/2013  
Area assoggettata a POC
- *Piano di Recupero di iniziativa pubblica* "Ex direzionale pubblico di via Beethoven" e relative convenzioni attuative con scadenza, a seguito di proroghe, in data 26/05/2031;

le opere pubbliche di cui alla proposta del PNRR/PINQuA ed il parcheggio in struttura non sono previste nel vigente PdR di iniziativa pubblica "Ex direzionale Pubblico di Via Beethoven"; diversamente dallo strumento attuativo vigente i progetti definitivi di dette opere pubbliche prevedono il potenziamento delle attrezzature sportive sul lato sud dell'area in alternativa alla loro sostituzione con edifici residenziali a libero mercato, l'incremento di spazi dedicati all'attività sportiva indoor-outdoor, la riqualificazione del parcheggio di via Beethoven da destinare all'uso pubblico (in alternativa all'insediamento di una struttura commerciale) e la creazione di spazi pubblici di connessione al fine di valorizzare quelli dedicati allo sport e alla socialità;

si è quindi proceduto con l'assegnazione degli incarichi ai progettisti già individuati da INVITALIA per la progettazione definitiva/ di fattibilità tecnica ed economica delle suddette opere pubbliche al fine di procedere con l'iter del Procedimento unico di cui trattasi, fermo restando i contenuti di variante al PdR di iniziativa pubblica vigente e l'individuazione delle aree oggetto di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio su cui il Consiglio Comunale si era già espresso.

per l'approvazione dei progetti definitivi/di fattibilità tecnico economica delle opere pubbliche di cui al PNRR/PINQuA e del parcheggio in struttura, della loro localizzazione, del vincolo preordinato all'esproprio e della dichiarazione di pubblica utilità, in variante alla strumentazione urbanistica vigente è stata seguita la procedura di cui all'art. 53 della LR 24 del 21/12/2017; ne consegue che le summenzionate convenzioni attuative del PdR, vigenti fino al 26/05/2031, con l'approvazione dei suddetti progetti rimarranno efficaci per i soli stralci attuativi I e II;

il Procedimento unico proposto per l'approvazione dei progetti, ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017, oltre ad acquisire tutte le autorizzazioni, pareri, nulla osta e assensi, necessari alla

realizzazione dell'intervento, approva la variante agli strumenti di pianificazione territoriali vigenti comportando la conformazione della pianificazione urbanistica vigente agli stessi progetti;

**Evidenziato** che:

le aree interessate dall'intervento non sono di proprietà pubblica e che i progetti definitivi/di fattibilità tecnico economica delle opere pubbliche di cui trattasi, individuano le aree private che saranno oggetto di esproprio ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017;

**Considerato** che:

fermo restando i contenuti di variante al PdR di iniziativa pubblica vigente "ex direzionale pubblico di via Beethoven" e l'individuazione delle aree oggetto di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio a seguito della consegna dei progetti definitivi/di fattibilità tecnico economica di cui al PNRR/PINQuA e del parcheggio in struttura di via Beethoven si è provveduto ad integrare gli elaborati degli interventi già oggetto di assenso preliminare come di seguito riportato:

Progetti definitivi:

- *"ERS - riqualificazione fabbricato esistente per la realizzazione di 53 alloggi di ERS;*
- *"PROSPORT - riqualificazione area e recupero edifici per attività sportive";*
- *"Urbanizzazioni – riqualificazione parcheggio pubblico esistente, verde pubblico, spazi urbani aperti e collegamenti";*

progetto di fattibilità tecnica economica:

- *"Riqualificazione parcheggio in struttura Via Beethoven".*

parte integrante e sostanziale del presente atto, materialmente non allegati e depositati agli atti del Servizio Qualità Edilizia - Pianificazione Territoriale – UO Pianificazione Attuativa.

a seguito di interlocuzioni con i funzionari regionali, è emersa l'opportunità, di dare valore di "POC stralcio" all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, rappresentato dalla tavola 8.1.192 – e pertanto si è sostituito l'elaborato 1 - "Localizzazione delle opere pubbliche", di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 27/02/2023, sebbene detto vincolo fosse già individuato puntualmente dallo stesso e sono state redatte la scheda di comparto 4AR-03 e la tavola comparativa - RP4 – Coordinamento RUE - POC - Destinazioni d'uso;

pertanto gli elaborati di variante oggetto dell'integrazione sono:

scheda di comparto 4AR-03, con planimetria 1:5000;

tavola comparativa - RP4 – Coordinamento RUE-POC - Destinazioni d'uso – scala 1:10.000;

tavola 8.1.192 - vincoli preordinati all'esproprio - scala 1:10.000 (con valore di POC stralcio);

parte integrante e sostanziale del presente atto, materialmente non allegati e depositati agli atti del Servizio Qualità Edilizia - Pianificazione Territoriale – UO Pianificazione Attuativa.

detti elaborati, congiuntamente a tutti quelli inerenti i progetti definitivi/di fattibilità tecnico economica di cui al PNRR/PINQuA e al parcheggio pubblico in struttura di via Beethoven sono stati oggetto di pubblicazione e valutati nella Conferenza dei Servizi Decisoria del 19/01/2024 con le modalità di cui all'art. 53 della LR 24/2017;

la Provincia di Ferrara, autorità competente ad esprimersi per la valutazione ambientale e sulla sostenibilità ambientale e territoriale delle varianti, in data 18/01/2024 con decreto deliberativo del presidente della Provincia n. 2 del 17/01/2024, assunto al PG 9817, nell'ambito della suddetta Conferenza dei servizi decisoria ha decretato:

1) di non formulare "RISERVE" alla variante alla pianificazione urbanistica del Comune di Ferrara indotta dai progetti non avendo ravvisato elementi di contrasto rispetto al P.T.C.P. e alla pianificazione di settore provinciale vigente;

2) di esprimersi in qualità di autorità competente per la Valutazione ambientale rimandando integralmente alle prescrizioni impartite dagli Enti con competenze ambientali oltre a raccomandare che :

- gli interventi di pavimentazione dei parcheggi e dei percorsi pedonali/ciclabili dovranno prevedere l'utilizzo di pavimentazioni drenanti e di materiali in grado di mitigare il fenomeno dell'isola di calore e di massimizzare l'infiltrazione dell'acqua piovana nel sottosuolo;
- siano adottate essenze arboreo-arbustive ed erbacee a ridotta idroesigenza;

3) di esprimersi in qualità di autorità competente sulla Valutazione di compatibilità con rischio sismico, con la prescrizione che siano valutati anche i cedimenti post-sismici, seppure lievi, e la

loro potenziale variabilità nell'area di interesse ai sensi della D.A.L. n.564 del 26 aprile 2021 e con le raccomandazioni espresse nello stesso decreto;

**considerato inoltre** che:

la Variante agli strumenti urbanistici del Comune di Ferrara, approvata in sede di Conferenza dei Servizi, deve essere ratificata dal Consiglio Comunale entro 30 giorni dalla data di adozione della Determinazione conclusiva della Conferenza dei servizi n. 111 assunta in data 23/01/2024, ai sensi dell'art. 53 comma 5 della LR 24/2017;

la Giunta Comunale con propria deliberazione n. .... del ..... (proposta di delibera n 42 del 24/01/2024) ha preso atto della suddetta Determinazione motivata, dichiarato l'interesse pubblico e condiviso l'approvazione dei progetti definitivi/di fattibilità tecnico economica, con effetto di variante agli strumenti urbanistici del Comune di Ferrara, delle opere pubbliche di cui trattasi sopra puntualmente riportati

**Ritenuto pertanto di** procedere alla ratifica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 5 della L.R. n. 24/201, dell'assenso, prestato dal rappresentante del Comune in sede di Conferenza dei servizi, poi assunto nella determinazione motivata conclusiva della stessa del 23/01/2024 n. 111, alla variante agli strumenti urbanistici del Comune di Ferrara, illustrata nelle premesse e meglio rappresentata nei progetti definitivi/di fattibilità tecnico economica e di variante di cui al PNRR/PINQuA e del parcheggio in struttura di via Beethoven, così come per tempo integrati, di cui all'Elenco allegato e parte integrante del presente atto (allegato n. 1).

Dato atto che la presente deliberazione, unitamente alla determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 53, comma 10 della Legge Regionale n. 24/2017, devono essere pubblicate sul sito web dell'amministrazione procedente e depositate presso il Servizio Qualità Edilizia – U.O. Pianificazione Attuativa per la libera consultazione del pubblico; inoltre deve essere pubblicato sul BURERT l'avviso dell'avvenuta conclusione della Conferenza di Servizi.

Visti:

- il TU n. 267/2000 e s.m. e i
- la Legge 241/1990 e s. m. e i.
- la LR 20/2000 e s. m. e i.
- la LR 24/2017 e s. m. e i.

Richiamato l'art. 42 del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Vista la delibera di Giunta Comunale n.... del ..... (proposta di delibera n 42 del 24/01/2024);

Visto la disposizione del Sindaco prot. 313445 del 23/10/2019 di attribuzioni e definizione degli incarichi dirigenziali conferite all'arch. Fabrizio Magnani per il Settore Governo del Territorio;

Visti i pareri favorevoli espressi dal Dirigente Responsabile del Settore Governo del Territorio, arch. Fabrizio Magnani, proponente in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1, del T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

Sentite la Giunta Comunale e la III Commissione Consiliare;

**DELIBERA**

per le ragioni indicate in premessa e qui integralmente richiamate:

1. **di prendere atto** della determinazione conclusiva n. 111 assunta in data 23/01/2024, a seguito della chiusura dei lavori della Conferenza di Servizi Decisoria del 19/01/2024, che ha approvato i progetti definitivi/di fattibilità tecnico economica di cui al PNRR/PINQuA e del parcheggio pubblico in struttura, ex art. 53 comma 1, lettera a) della LR 24/2017, in variante alla strumentazione urbanistica comunale con effetto di *POC stralcio* per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e in variante al PdR di iniziativa pubblica

“ex direzionale pubblico di via Beethoven”, parte integrante e sostanziale del presente atto, materialmente non allegata e depositata agli atti del Servizio;

2. **di ratificare** , ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 5 della L.R. n. 24/201, l'assenso, prestato dal rappresentante del Comune in sede di Conferenza dei servizi, poi assunto nella determinazione motivata conclusiva della stessa del 23/01/2024 n. 111, alla variante agli strumenti urbanistici del Comune di Ferrara, illustrata nelle premesse e meglio rappresentata nei progetti definitivi/di fattibilità tecnico economica e di variante di cui al PNRR/PINQuA e del parcheggio in struttura di via Beethoven, così come per tempo integrati, di cui all'Elenco allegato e parte integrante del presente atto (allegato n. 1).

3. **di dare atto:**

che copia di tutti gli elaborati relativi al procedimento unico ex art. 53 della LR 24/2017 volto alla riqualificazione dell'area del comparto dell'ex *direzionale pubblico di via Beethoven*, con effetto di variante agli strumenti urbanistici del Comune di Ferrara, di localizzazione delle opere, di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e di dichiarazione di pubblica utilità, verrà pubblicata sul sito web del Comune di Ferrara, in Amministrazione trasparente nella sezione Pianificazione Governo del Territorio;

che il Servizio Qualità Edilizia Pianificazione Territoriale provvederà a recepire ed allineare, conseguentemente alla conclusione del procedimento unico la cartografia degli strumenti urbanistici vigenti e del PdR di iniziativa pubblica “ex Direzionale Pubblico di via Beethoven” agli elaborati definitivi/di fattibilità tecnico economica delle opere pubbliche;

che la determinazione n. 11 del 23/01/2024 di conclusione positiva della conferenza dei servizi produrrà gli effetti, indicati dal comma 2 dell'art. 53 della LR 24 del 2017, dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso, qualora alla medesima data, essa risulti integralmente pubblicata sul sito web del Comune di Ferrara in Amministrazione Trasparente nella sezione Pianificazione e Governo del Territorio, conformemente a quanto disciplinato dall'art. 39, co. 3 del decreto legislativo n. 33 del 2013;

4. **di dare atto altresì** che:

- il Responsabile del Procedimento è l'arch. Fabrizio Magnani Dirigente del Settore Governo del Territorio;
- il Responsabile della procedura espropriativa sarà il Dirigente del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio

DELIBERA

*di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di concludere il procedimento di approvazione dei progetti definitivi/di fattibilità tecnico economica delle opere pubbliche, come da art. 53 Legge Regionale 24/2017, al fine di rispettare i tempi per l'attuazione del progetto PNRR/PINQuA.*

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**  
Fabrizio Magnani / INFOCERT SPA