



Ferrara, 1 settembre 2021

Alla cortese attenzione
Sig. Sindaco
Sig. Presidente del Consiglio Comunale

Oggetto: Interpellanza sui lavori in corso relativi allo studentato della Worbis RE srl

PREMESSO

che sono in corso lavori per la realizzazione di uno studentato da 164 posti, su tre differenti palazzi del centro storico, adiacenti e non collegati tra loro:

- palazzo Palmiroli-Chiozzi su via Ripagrande per il quale è in corso un intervento di restauro e risanamento conservativo con parziale cambio d'uso;
- l'edificio "Il Chiozzino" di via Piangipane sul quale sono in corso lavori di ristrutturazione edilizia con parziale cambio d'uso;
- l'edificio della ex Poliambulanza su via Piangipane per il quale non è stato ancora richiesto nessun titolo edilizio per procedere al restauro in quanto il progetto esistente (del 2018, presentato dalla stessa proprietà per la realizzazione di un centro wellness) è in corso di revisione, come dichiarato dai progettisti nella relazione tecnica riguardante lo spostamento della cabina Enel, già eseguita.

RILEVATO

- che durante la Commissione urbanistica del 16 giugno 2021, in fase di audizione dell'Arch. Rinaldo Campi Presidente della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP), lo stesso ha dichiarato di essere entrato in conflitto con l'Amministrazione proprio sull'espressione di parere negativo relativo al progetto dello studentato, in particolare l'Architetto criticava la mancanza di servizi comuni e una generale carenza progettuale (conflitto che poi è degenerato nello scioglimento della CQAP per dimissioni di tutti i membri tranne il Presidente, e successiva rinomina di gran parte degli stessi professionisti da parte del Sindaco, escluso l'Arch. Campi che di fatto è stato estromesso non avendo mai presentato le dimissioni);

- che il 23 giugno sulla stampa cittadina è emersa la volontà della proprietà degli edifici oggetto di riqualificazione e restauro, la Worbis RE srl e il futuro gestore DoveVivo Campus, di realizzare uno studentato che si configuri anche come un co-living, ovvero un nuovo modello abitativo che consentirà di affittare piccole unità residenziali per periodi brevi “come accadeva nei grandi alberghi del passato”, residenze con “luoghi e servizi condivisi”;
- che il 6 luglio è arrivata in copia una mail a tutti i gruppi consiliari inviata dall’Ing. Roberto Mascellani e rivolta al Sindaco, che denunciava il mancato riscontro da parte degli uffici dell’edilizia ad un suo esposto del 30 marzo (reiterato il 4 maggio, integrato il 1 giugno, sollecitato il 29 giugno) che richiedeva una verifica della vigilanza sul rispetto delle normative riguardanti i lavori nell’edificio di via Piangipane (il Chiozzino) dove risultavano lavori già eseguiti non autorizzati dagli atti edilizi rilasciati, e ulteriori atti edilizi in corso di istruttoria, ma non ancora rilasciati;
- che l’esposto segnala inoltre l’incongruenza di destinazioni d’uso dichiarate sulla stampa dai proprietari e gestori (studentato, residenziale, turistico alberghiero) rispetto ai requisiti tecnici dimensionali degli spazi e le autorizzazioni amministrative necessarie.

CONSIDERATO

che dall’accesso agli atti (P.G. 85569/2021 del 13.07.2021) è stato possibile verificare:

- che nei due edifici in corso di ristrutturazione e restauro i servizi comuni necessari per legge nel caso di studentati (sale studio, riunione, documentazione, spazi per il tempo libero, per la socializzazione e lo svago, spazi di servizio a supporto della gestione) sono ricavati in spazi inadeguati, principalmente ingressi e disimpegni, massimizzando in tal modo lo spazio delle camere/residenze a danno dei servizi comuni necessari per legge e che rendono qualitativa la proposta e la vita in tali luoghi;
- che inoltre tali servizi sono distribuiti sui due palazzi (il Chiozzino e Palazzo Palmiroli-Chiozzi) in modo disomogeneo, nel senso che i principali servizi necessari all’edificio del Chiozzino (119 posti letto) sono situati su Palazzo Palmirani-Chiozzi, adiacente, ma scollegato fisicamente;
- che il sopralluogo richiesto dall’esposto del 30 marzo per verificare la legittimità dei lavori già eseguiti è stato effettuato solo il 17 luglio, e dal verbale emergono difformità rilevate rispetto al titolo edilizio originario, sanate poi nella Scia rilasciata il 7.6.2021.

SI CHIEDE AL SINDACO E ALL’ASSESSORE COMPETENTE

- se ritiene qualitativamente accettabile come proposta commerciale per la nostra città universitaria uno studentato da 164 posti con servizi scarsi, situati in edifici diversi e in spazi ricavati in androni di ingresso e disimpegni (come rilevato anche dall’Arch. Campi in sede di Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio);

- per quale motivo a fronte di un esposto presentato al dirigente di riferimento il 30 marzo (riproposto il 4 maggio, 1 giugno, 29 giugno), il sopralluogo della vigilanza edilizia sia stato eseguito solo il 17 luglio, guarda caso dopo il rilascio del titolo edilizio (Scia del 6 luglio) che sanava le difformità esistenti;

- quale sia la destinazione d'uso del complesso, avendo atti edilizi che parlano esclusivamente di studentato, e dichiarazioni pubbliche della proprietà e del gestore che indicano anche la residenza e la ricettività extralberghiera, considerando che le norme richiedono dimensionamenti degli spazi diversi per le diverse destinazioni d'uso, e che recenti sentenze di TAR e Consiglio di Stato classificano gli studentati nella categoria della ricettività extralberghiera e indicano la necessità del rispetto delle norme locali, oltre a quelle statali.

Si richiede risposta scritta.

Cordiali saluti

Roberta Fusari
Azione Civica

