



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 2024-40 del 20/03/2024

OGGETTO:

RICHIESTA DI PARERE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI PER INTERESSE PUBBLICO AI SENSI DELL'ART. 20 C. 1 L.R. 15/2013 NELL'AMBITO DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA SEMPLIFICATA ASINCRONA SUL PROGETTO DEFINITIVO EX ART. 14 BIS DELLA L.241/90 PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA RESIDENZIALE UNIVERSITARIA TRAMITE IL RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DELL'IPPODROMO COMUNALE – CUP F79I22000230005 – SITUATO IN VIA IPPODROMO 31, FERRARA

TESTO PROPOSTA

Vista la delibera consiliare PG 21901 del 16/04/2009 di approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC);

Vista la delibera consiliare PG 39286/2013 del 10/06/2013 di approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottato con delibera consiliare PG 32137 del 09/07/2012 e successive varianti ed integrazioni;

Vista la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e s.m.i. , art. 20 riguardo la disciplina del permesso di costruire in deroga così come modificato dall'art. 10 della L. 120/2020;

Visto l'art. 31 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

Premesso che:

- Il Comune di Ferrara è proprietario dell'**ippodromo** comunale sito a Ferrara in **via Ippodromo 31**, un complesso architettonico costituito da una pista da trotto circondata da diversi blocchi edilizi; esso sorge in un'area che, inizialmente considerata periferica, ad oggi si configura come una zona di collegamento tra il tessuto storico della città e l'attuale periferia, nelle vicinanze di un'importante arteria di percorrenza come Via Bologna e di aree di recente riqualificazione quali il Foro Boario e la riva sud del Po di Volano.
- La città di Ferrara ha un profondo e ininterrotto legame con i cavalli: diviene prima "Regio Deposito" con decreto luogotenenziale poi, subito dopo l'Unità d'Italia, nel **1869** insieme con Crema, Reggio Emilia, Pisa, Santa Maria Capua Vetere, Foggia, Catania ed Ozieri, uno degli otto **Depositi Cavalli Stalloni** istituiti dal Governo Italiano con lo scopo di "acquartierare un buon numero di esemplari" e di indirizzare l'allevamento "verso

produzioni in armonia con le esigenze di carattere primariamente militare”, fornendo all'esercito soggetti diversi per i vari e molteplici impieghi specifici.

- Nel 1924 la direzione del Deposito Cavalli Stalloni iniziò con il Comune le pratiche per la costruzione di una nuova sede dell'istituzione poiché quella in piazzetta San Nicolò era ormai inadeguata. Con **deliberazione del 7 febbraio 1928 n.5657** il **podestà Renzo Ravenna** approvò il **progetto per la costruzione della nuova sede del Deposito Stalloni** in un'area fuori Porta Reno ad est di Via Bologna ed in prossimità degli Hangar della Piazza d'armi. I lavori per la costruzione della nuova struttura iniziarono nel maggio del 1928 e nel luglio del 1929 la maggior parte degli stalloni fu alloggiata nelle nuove scuderie.
- La **struttura** è costituita da una pista, tribune per gli spettatori, scuderie e un'area destinata a servizi, direzione e amministrazione, rispecchiando quella degli ippodromi moderni. Più precisamente, a sud della pista da trotto, sorgono: il fabbricato principale, 5 scuderie (tre ad est e due ad ovest), una palazzina a due piani adibita ad alloggio del custode vicino all'ingresso carrabile, un maneggio coperto nell'angolo sud-est e dei laboratori per il veterinario nell'angolo sud-ovest; a nord della pista un'altra scuderia e una piscina.
- L'Ippodromo di Ferrara, avendo ospitato l'Arma di Cavalleria, **si distingue architettonicamente dagli altri ippodromi italiani** sorti nello stesso periodo. L'edificio principale in particolar modo, sede amministrativa ma anche abitativa, riprende lo stile dell'edilizia militare del primo Novecento, presentandosi come un importante palazzo sobrio e funzionale da un lato, ma anche signorile e residenziale dall'altro. Meritevole di attenzione, inoltre, la sua importanza dal punto di vista storico, che ne fece un punto di riferimento nazionale.
- **A partire dagli anni '80** l'Ippodromo funzionò come **stazione di monta** dotata di stalloni trottatori di altissimo pregio e, a partire dal 1990, fu dato avvio alla produzione e all'impiego di seme equino congelato, divenendo così **il primo centro ippico in Italia a praticare la fecondazione artificiale**. Un ruolo che chiarisce la vastità dell'area occupata e l'articolazione urbanistica dell'intero complesso che ha in questi aspetti spaziali uno dei punti di forza e di valore.
- L'Ippodromo di Ferrara, nella sua complessiva estensione, rappresenta un esempio ben conservato e significativo di tale tipologia che racchiude contemporaneamente l'allevamento e lo svago e, pertanto, costituisce una **testimonianza di interesse storico-artistico di assoluto rilievo nel panorama italiano**: per questo motivo, il complesso edilizio comunale è stato **dichiarato d'interesse culturale** con **Decreto del Direttore Regionale del MIBAC n. 2891 del 16/11/2012** ai sensi degli articoli 10, comma 1 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004.
- **Ad oggi** il complesso si presenta **quasi inalterato nell'impianto planimetrico** se non per l'aggiunta di una piscina comunale coperta (piscina di via Pastro), realizzata all'estremità nord-est del campo negli anni '70, priva di alcun valore storico-artistico, come l'ampliamento della ex scuderia, realizzato nello stesso periodo, situato all'estremità opposta del campo e adibito oggi a centro sportivo (Putinati).
- A partire dal **2012** i **tagli dei finanziamenti pubblici** agli ippodromi misero **in crisi l'intero settore**: anche l'ippodromo comunale di Ferrara ne risentì pesantemente, già da alcuni anni in bilico a causa dei costi di gestione elevati.
- Il complesso attualmente risulta in parte utilizzato dalla Regione Emilia Romagna per deposito di carrozze ed in parte utilizzato da alcune associazioni locali tra cui il centro sportivo "Putinati", la sede della contrada di San Luca, l'ATI denominata "Nuovo Ippodromo di Ferrara". Una porzione del complesso edilizio dell'Ippodromo comunale è invece inutilizzata ed è **in uno stato conservativo scadente.**

Considerato che:

- **l'Università** a partire dall'anno accademico 2016/17 ha registrato un **importante incremento della popolazione studentesca**, riconducibile principalmente all'introduzione di nuovi corsi di studio e alla contestuale attivazione di nuove politiche di sviluppo della didattica, con conseguente incremento degli studenti fuori sede:
- il **Comune di Ferrara**, in linea con il Documento Unico di Programmazione 2022-2024, ha tra le **proprie finalità** quella di **trasformare Ferrara da Città con l'Università a vera Città Universitaria e a misura di studente** universitario, realizzando un'offerta integrata di servizi ai potenziali studenti universitari al fine di incentivare la mobilità verso la città.
- con **deliberazione di Giunta Comunale n. 275 del 5/06/2018** è stato approvato il **protocollo d'intesa "Ferrara CittàAteneo"**, sottoscritto in data **27 giugno 2018 dall'Università degli Studi di Ferrara, il Comune di Ferrara ed ER.GO. Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori**, avente come **obiettivo** la costituzione e la regolamentazione di un network denominato "Ferrara CittàAteneo", finalizzato alla individuazione dei fabbisogni degli studenti e delle studentesse dell'Ateneo e alla realizzazione, in forma condivisa e strutturata, di servizi quantitativamente e qualitativamente adeguati ai fabbisogni individuati.
- con **deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 28/10/2020** è stata approvata la **modifica per integrazione del protocollo d'intesa "Ferrara CittàAteneo"**, sottoscritta in data 3 giugno 2020, con cui è stata integrata ulteriormente la tabella "Impegni dei fondatori" del summenzionato Protocollo d'Intesa, in ragione dell'imponente incremento delle immatricolazioni, registratosi già dall'anno accademico 2017/2018, ed allo scopo di mettere a disposizione degli studenti ulteriori spazi necessari alle attività didattiche.
- che con **deliberazione di Giunta Comunale n. 434 del 19/10/2021** è stato approvato il **rinnovo del protocollo d'intesa "Ferrara CittàAteneo"** tra Università degli Studi di Ferrara, Comune di Ferrara e ER.GO. Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori e dei rispettivi allegati.
- la **Giunta Comunale** nella **seduta del 13/04/2022 (OdG PG 49930/22)** si è espressa favorevolmente alla **definizione del Protocollo d'Intesa fra Comune di Ferrara, Università degli Studi di Ferrara e ER.GO Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori** per la **ristrutturazione di una parte del complesso immobiliare** denominato Ippodromo Comunale ed in particolare del fabbricato principale e delle due scuderie site in prossimità, da destinare a residenza per studenti universitari e servizi connessi attraverso la concessione d'uso gratuita a favore dell'Università degli Studi di Ferrara e la successiva sub-concessione a titolo gratuito per la gestione del complesso da parte di ER.GO.
- con **deliberazione di Giunta Comunale del 26/4/2022 n. 16** è stato approvato il **Protocollo d'Intesa tra il Comune, Università degli studi di Ferrara e ER.GO Azienda Regionale per il diritto agli studi superiori dell'Emilia-Romagna** per la **ristrutturazione di unità immobiliari nel complesso edilizio dell'ippodromo comunale**, sito in via Ippodromo n.31 a Ferrara, da destinare a **residenza per studenti universitari e servizi connessi**, per disciplinare nello specifico le attività di collaborazione per lo svolgimento del programma di interesse comune riguardante la realizzazione di una struttura residenziale per studenti universitari e servizi connessi presso le porzioni di immobili facenti parte del complesso edilizio dell'Ippodromo comunale di Ferrara e per regolamentare gli aspetti generali delle attività da svolgere in maniera coordinata (**P.G. 65672 del 12/05/2022**).
- nel **Protocollo d'Intesa PG 65672/2022** ciascun Ente si impegna alle seguenti attività:

ATTIVITÀ A CARICO DELL'UNIVERSITÀ:

- ☐ svolgere le funzioni di **Stazione Appaltante** coordinando tutte le attività finalizzate alla progettazione e all'esecuzione dell'intervento, esclusa la fornitura degli arredi delle funzioni accessorie caffetteria-bar e biblioteca;

- presentare, nei termini previsti dalla prima o dalla seconda applicazione del D.M. 1257/21, richiesta di cofinanziamento completa di tutti gli allegati necessari;
- effettuare la gestione e il monitoraggio fisico e procedurale dell'intervento finanziato dai fondi ministeriali;
- **acquisire in uso gratuito**, entro e non oltre 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di pubblicazione dei Piani Triennali del MUR contenenti l'elenco dei soggetti ammessi al cofinanziamento, le porzioni di immobili oggetto di concessione censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 162 particella 277 subalterno 1 (immobile denominato "scuderia 3"), 278 subalterno 1 (immobile denominato "scuderia 4") e particella 276 subalterno 4/parte (immobile denominato "corpo centrale"), per la durata di 30 anni, eventualmente prorogabile a scadenza per ugual periodo e alle stesse condizioni, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a proprio carico per tutta la durata della concessione;
- **cofinanziare** tutti i servizi di architettura e ingegneria relativi alla ristrutturazione degli immobili, i lavori e le forniture eccedenti l'importo dei cofinanziamenti fino alla quota massima di euro 3.066.666,00, eventuali modifiche che si rendessero necessarie nel corso dei lavori ai sensi del DM 1257/21;
- **garantire durante le fasi dei lavori le attività dell'ATI Nord Est Ippodromi e della Contrada di San Luca** in quanto, per la migliore funzionalità degli spazi che saranno dedicati alla residenza universitaria, il progetto prevede la ricollocazione di alcuni dei concessionari in porzioni del corpo centrale diverse da quelle attuali;
- a lavori ultimati **sub-concedere in uso gratuito a ER.GO la residenza per studenti** universitari con vincolo di destinazione d'uso per almeno 25 anni successivi al completamento dell'opera;
- a lavori ultimati **concordare con il Comune le modalità di gestione congiunta dei servizi connessi allo studentato mediante apposita convenzione attuativa**;

ATTIVITÀ A CARICO DEL COMUNE

- **concedere l'uso gratuito (mediante concessione amministrativa come richiesto all'art. 6, c. 10, lett. d, del D.M. 1257/21, previo ottenimento della necessaria autorizzazione da parte del Segretariato Regionale del MIC ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs. n. 42/2004 con l'integrazione per gli usi studentati e servizi annessi) all'Università per la durata di 30 anni**, eventualmente prorogabile a scadenza per ugual periodo e alle stesse condizioni, sulle porzioni di immobili censite al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 162 particelle 277 subalterno 1, 278 subalterno 1 e particella 276 subalterno 4/parte **autorizzando l'Università a sub-concedere** in uso gratuito la struttura residenziale a ER.GO che, in quanto azienda regionale per il diritto agli studi superiori, prenderà in gestione la residenza universitaria conformemente a quanto definito dal D.M. 1257/21 (la concessione dell'uso gratuito dovrà avvenire entro e non oltre 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di pubblicazione dei Piani Triennali del MUR contenenti l'elenco dei soggetti ammessi al cofinanziamento);
- attivare le procedure amministrative per la **ricollocazione** degli attuali soggetti concessionari, o all'interno dello stesso complesso immobiliare così come rappresentato nella planimetria riportante l'ipotesi di layout funzionale di progetto (planimetria che si allega sotto la lettera "C" I presente Protocollo d'intesa) o in altri spazi per le funzioni non indicate in planimetria. Tale spostamento dovrà avvenire in accordo con l'Università in funzione del cronoprogramma dei lavori;
- **cofinanziare** gli interventi ipotizzati al piano terra dell'edificio principale in corrispondenza degli spazi non rientranti nelle destinazioni d'uso previste ai sensi del D.M. 1257/21, a tal fine il Comune si impegna ad inserire i suddetti lavori nella prima modifica utile degli strumenti di programmazione finanziaria. Tale importo è quantificato sommariamente in euro 500.000,00;
- **finanziare**, nei casi previsti dall'art. 9, c. 6, del DM 1257/21, **eventuali modifiche** al contratto ex art. 106 del DLgs 50/16 che si rendessero necessarie nel corso dei lavori in relazione agli spazi non oggetto di cofinanziamento ai sensi del DM 1257/21;

- **arredare e attivare i servizi connessi alla residenza tra cui una biblioteca e una caffetteria-bar**, concordando con l'Università le modalità di gestione congiunta mediante apposita convenzione attuativa;
- **identificare ulteriori aree pertinenziali o di urbanizzazione** ai fini della realizzazione dell'intervento previsto;

ATTIVITÀ A CARICO DI ER.GO

- a lavori ultimati **ricevere in sub-concessione d'uso gratuito degli spazi ad uso residenziale** dall'Università con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a proprio carico per tutta la durata della sub-concessione;
 - **attivare la residenza** nei tempi stabiliti dalla procedura di cofinanziamento ministeriale e mantenerla in uso **per la durata di almeno 25 anni**;
 - collaborare alla definizione delle caratteristiche funzionali della nuova struttura residenziale, in linea con gli standard del servizio abitativo offerto sul territorio regionale;
 - gestire gli alloggi destinandoli prioritariamente a studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi mediante elaborazione di apposite graduatorie come prescritto dall'art. 5 del D.M. 1257/21;
- con nota prot. n. 20302 del 14/02/2022, il Comune di Ferrara ha richiesto al Segretariato Regionale dell'Emilia Romagna del MIBACT e all'Unità Tecnica territoriale della Soprintendenza di Ferrara di integrare l'autorizzazione alla concessione in uso per gli edifici sopra citati già rilasciata con autorizzazione n. 3019 del 31/05/2013 inserendo fra gli usi consentiti (attività culturali, sociali, sportive e terziarie) anche gli usi inclusi nelle strutture residenziali universitarie (studentato e servizi connessi quali piccola ristorazione, biblioteca, bar mensa, ecc.).
 - L'intervento proposto si pone come **obiettivo la conservazione e valorizzazione di un complesso di pregio storico e architettonico** e la **riqualificazione di un comparto urbano con grandi potenzialità** per diventare centro aggregativo di quartiere e punto di riferimento per l'intera città; tra le nuove funzioni di progetto è previsto infatti l'insediamento di nuove funzioni anche aperte all'utenza cittadina (quali una biblioteca, una sala conferenze, un bar/caffetteria), che consentiranno di incrementare la rete di servizi già presente nel quartiere.
 - Il **procedimento in deroga** è reso attuabile da **motivazioni legate all'interesse pubblico dell'opera e dello specifico intervento**, finalizzato non solo alla **valorizzazione di una struttura esistente**, ma anche **all'incremento dell'offerta del polo universitario di Ferrara**, quale attrezzatura di interesse collettivo e di riferimento per la popolazione studentesca della città;
 - L'interesse pubblico dell'intervento proposto risiede pertanto nella risposta all'esigenza, dovuta alla crescita della popolazione studentesca, di incrementare la disponibilità di posti alloggio nella città con conseguente incremento di funzioni accessorie fruibili sia dalla popolazione studentesca (anche esterna allo studentato) sia dalla cittadinanza esterna;
 - L'Ateneo promuove una gestione del diritto allo studio che tenga conto degli ostacoli di ordine economico, sociale e derivanti da condizioni di disabilità che impediscono agli studenti la compiuta realizzazione degli obiettivi formativi e riconosce la residenzialità degli studenti come un valore essenziale del processo educativo e formativo;
 - L'Università è una risorsa fondamentale per la città di Ferrara, per le potenzialità che può esprimere nel campo della formazione, del lavoro e della cultura, una realtà su cui continuare a investire per renderla sempre più accogliente e a misura di studente.
 - La proposta prevede il coinvolgimento di una pluralità di soggetti pubblici aventi competenze specifiche diverse ma portatori del medesimo interesse di rispondere alla

crescente richiesta di alloggi per la popolazione studentesca, quali il Comune di Ferrara e l'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori.

- L'intervento proposto consente, anche mediante il cofinanziamento ministeriale, non solo la conservazione e valorizzazione di un complesso di pregio storico e architettonico di proprietà comunale, ma anche la riqualificazione di un comparto urbano con grandi potenzialità per diventare centro aggregativo di quartiere e punto di riferimento per l'intera città e l'integrazione tra popolazione studentesca e la comunità locale.

Dato atto che:

- l'intervento ricade in area classificato dal RUE vigente come segue:
 - o **Rapporti di copertura e di verde:** Aree soggette a POC - nta art. 100-5 RUE
 - o **Altezze degli edifici:** aree soggette a Poc - nta art. 101-5
 - o **Densità edilizia:** Aree soggette a POC - nta art. 102-5
 - o **Destinazioni d'uso:** aree soggette a Poc - nta art. 105-5 RUE
 - o **Beni culturali ed ambientali:** Zona Tampone del Sito Unesco - Art. 107-2.2 NTA RUE, Aree a verde attrezzato - Art. 107-1.3.5 NTA RUE, Classe 3 - Art. 112 RUE - edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia, Beni culturali - Art. 107-2.1 NTA RUE,
 - o **Regole per le trasformazioni:** Progetto urbanistico - POC - Art. 120.14 RUE
- gli **aspetti progettuali dell'intervento** di cui al Protocollo d'Intesa PG n 65672/2022 sono così sintetizzabili:
 - o **L'intervento di ristrutturazione** riguarda il fabbricato denominato "**Corpo Centrale**" (particella 276 subalterno 4/parte) dell'ippodromo comunale e **due ex scuderie** (scuderia n. 3, particella 277 subalterno 1 e scuderia n. 4 particella 278 subalterno 1), ovvero:
 - **realizzazione presso il Corpo Centrale** di:
 - funzioni residenziali (AF1) per studenti universitari e relative funzioni di servizio tra cui una biblioteca (AF2). Gli interventi finalizzati a tali destinazioni saranno oggetto di richiesta di cofinanziamento ai sensi del DM 1257/21;
 - funzioni non riconducibili al cofinanziamento ai sensi del DM 1257/21. I costi relativi agli interventi per tali destinazioni, pur essendo ricompresi nel quadro economico complessivo, non saranno oggetto di cofinanziamento ai sensi del DM 1257/21;
 - il **recupero dell'ex scuderia n.3** per funzioni aula riunioni/sala conferenze e annessa caffetteria-bar (rispettivamente AF2 e AF4). Tali interventi saranno oggetto di richiesta di cofinanziamento ai sensi del DM 1257/21;
 - il **recupero dell'ex scuderia n.4** per funzioni residenziali per studenti universitari (AF1). Tali interventi saranno oggetto di richiesta di cofinanziamento ai sensi del DM 1257/21.

L'ipotesi di progetto al momento prevede **circa 119 posti letto** complessivi.

La **quantificazione sommaria dell'intervento** di ristrutturazione è al momento stimata in **complessivi euro 17.000.000,00 dei quali, euro 13.200.000,00** derivanti da cofinanziamento di cui al DM 1257/21, euro 3.300.000,00 derivanti da fondi di bilancio dell'Università e i rimanenti **euro 500.000,00 a carico del Comune**. L'importo indicato a carico del Comune è **a copertura dei soli interventi edilizi, e dovrà essere integrato con i costi per l'allestimento delle funzioni accessorie caffetteria-bar e biblioteca**.

Il progetto comprenderà, ove possibile, la separazione delle utenze o comunque eventuali contatori parziali per il recupero dei costi relativi ai consumi dei locali non oggetto di cofinanziamento ministeriale, al fine di consentire una corretta contabilizzazione degli oneri esclusivamente a proprio carico di ciascun soggetto occupante il complesso.

- tale valorizzazione è in grado di innescare non soltanto la rigenerazione urbana con ricadute positive sul territorio, sia sotto il profilo della riqualificazione fisica e del risparmio di suolo, sia sotto il profilo economico-sociale, ma anche di migliorare la qualità di vita dei cittadini, tra cui gli studenti universitari quali destinatari finali dell'azione così promossa e

oggetto del Protocollo d'Intesa suddetto, approvato con Delibera di Giunta n. 163/2022 – PG 65672/2022.

- in data **26/06/2023 con Delibera di Giunta n. 376/23** è stato sottoscritto tra **Comune di Ferrara e Università degli Studi di Ferrara** un **Protocollo d'Intesa** con cui le Parti intendono **disciplinare le attività di collaborazione per l'accesso ai fondi** di cui al D.M. n. 469/2023, per il miglioramento della futura gestione delle unità immobiliari e dei servizi per gli studenti. Le attività potranno essere di volta in volta **definite mediante la stipula di apposite convenzioni attuative** che in ogni caso richiederanno e rispetteranno il presente Protocollo d'intesa.
- in data **09/11/2023** è stato pubblicato, a meri fini notiziali sul sito MUR nelle more della registrazione da parte degli Organi di controllo, **il D.M. 1488 del 06/11/2023** "Adozione dell'elenco degli **interventi di tipologia A1 - B - C ammissibili al cofinanziamento statale** ex art. 8, comma 12, del Decreto Ministeriale n. 1257 del 30/11/2021 (c.d. V bando legge n. 338/2000)" che **riporta fra gli interventi ammessi al cofinanziamento quello candidato dall'Università riguardante il restauro e risanamento conservativo dell'Ippodromo comunale per la realizzazione di una struttura residenziale universitaria**;
- Il complesso edilizio dell'Ippodromo comunale è stato dichiarato d'interesse culturale con Decreto del Direttore Regionale del MIBAC n. 2891 del 16 novembre 2012 ai sensi dell'art. 10, cc. 1 e 12 del D. Lgs. n. 42/2004;
- Il Comune di Ferrara, con nota prot. n. 20302 del 14 febbraio 2022, ha richiesto al Segretariato Regionale dell'Emilia Romagna del MIBACT e all'Unità Tecnica territoriale della Soprintendenza di Ferrara di integrare l'autorizzazione alla concessione in uso per gli edifici sopra citati già rilasciata con autorizzazione n. 3019 del 31 maggio 2013 inserendo fra gli usi consentiti (attività culturali, sociali, sportive e terziarie) anche gli usi inclusi nelle strutture residenziali universitarie (studentato e servizi connessi quali piccola ristorazione, biblioteca, bar mensa, ecc.);
- L'autorizzazione da parte del Segretariato Regionale del MIC alla concessione in uso ai sensi dell'art. 57-bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. è stata ottenuta in data 28 dicembre 2023, prot. 0208224 del Comune di Ferrara; in particolare, è stato decretato che "le destinazioni d'uso a residenza universitaria e servizi connessi non arrecano pregiudizio alla conservazione e fruizione pubblica del bene e risultano compatibili con il carattere storico ed artistico del bene medesimo";
- Sulla base di tali premesse, e visto il buon esito della candidatura al Bando MUR sopra riportato, sono stati recentemente definiti gli atti necessari per addivenire alla sottoscrizione della **Concessione in uso gratuito all'Università degli Studi di Ferrara (Atto registrato con scrittura privata PG 40781/2024 del 01/03/2024)**;
- Al fine di perseguire gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo si è scelto di realizzare una **nuova struttura residenziale universitaria** attraverso un intervento di **restauro di fabbricati esistenti e non mediante la realizzazione di nuove costruzioni**.
- Il progetto, nel rispetto delle caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche dei fabbricati oggetto di intervento, persegue inoltre i **principi di salvaguardia ambientale e Do Not Significant Harm (DNSH) ai sensi del Regolamento UE 2020/852**, necessari ai sensi del D. M. 1257/2021. Sono state quindi adottate soluzioni impiantistiche finalizzate a **limitare i consumi di energia**, tra cui un sistema a pompa di calore geotermica e la connessione alla rete di teleriscaldamento cittadino, alimentata da fonte geotermica, certificato "Carbon Footprint" con **impatto ambientale bassissimo (- 56% rispetto a fonti tradizionali)**.
- L'insediamento all'interno del complesso di **particolari funzioni** quali una **biblioteca, un bar/caffetteria e una sala conferenze** ha portato, inoltre, alla necessità di una **rilevante**

componente impiantistica e della conseguente individuazione di locali tecnici aventi dimensioni e specifiche tali da non poter essere collocati all'interno degli spazi esistenti, soprattutto ai fini della tutela del bene storico.

- Tali scelte progettuali comportano la **realizzazione di due nuovi volumi tecnici**:
 - o uno contenente la **cabina elettrica** (dimensionata secondo le prescrizioni dell'Ente distributore), la **centrale termica** con recapito teleriscaldamento, la **pompa di calore geotermica** oltre che buona parte dei sistemi per la circolazione dei fluidi;
 - o l'altro a servizio della **vasca antincendio interrata**.
- I nuovi volumi tecnici, a seguito di un'accurata analisi delle superfici esterne disponibili, sono stati **ubicati in prossimità della scuderia n. 3, a ridosso del muro di confine sud** del complesso dell'Ippodromo con il parco pubblico. Tale collocazione, in posizione strategica centrale tra i fabbricati oggetto di intervento (edificio principale, scuderia n. 3 e 4) e al contempo in adiacenza al confine esterno del lotto, consente infatti di ottimizzare la distribuzione impiantistica e di garantire il rispetto delle prescrizioni di accesso dell'Ente distributore alla cabina MT/BT: ai sensi dell'art 8.5.9 dell'Allegato A "Regole Tecniche di Connessione (RTC) per Utenti attivi ed Utenti passivi alle reti AT ed MT delle imprese distributrici di energia elettrica" alla Delibera ARG/elt 33/08, infatti, i "locali devono essere di adeguate dimensioni e posti al margine dell'area dell'Utente stesso".
- Tale ubicazione consente inoltre di **preservare il godimento del complesso dell'Ippodromo da parte della cittadinanza**, in quanto il nuovo volume risulta collocato in posizione marginale rispetto ai percorsi già insediati del parco attrezzato. L'impatto del nuovo volume tecnico principale, che risulterà chiuso superiormente solo in corrispondenza della centrale tecnologica e della cabina elettrica, sarà mitigato dalla permeabilità visiva del materiale di facciata (lamiera stirata) e dalla messa a dimora di piante rampicanti e nuove alberature ai sensi del vigente regolamento del verde pubblico.
- La **deroga agli strumenti urbanistici** viene richiesta ai sensi del combinato disposto tra gli art. 10 e 20 della Legge Regionale n. 15/2013 e dell'art. 14 del DPR 380/01 e più specificatamente riguarda, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, i limiti di densità edilizia nonché di superficie coperta previsti dalla pianificazione comunale, ovvero è relativa al seguente punto:
 - o **Il nuovo volume tecnico avrà una superficie coperta complessiva pari a 275 m² e un'altezza massima di 3,40 m. Risulta quindi necessaria la richiesta di deroga al limite previsto di ampliamento una tantum di 50 m² di superficie scoperta prevista dall'art. 100 – 5 Indice di Copertura e Rapporto di Verde. Aree soggette a POC del RUE;**
- L'attuazione dell'intervento prevede inoltre la realizzazione dei parcheggi pertinenziali previsti dal RUE all'art. 89, ovvero di 2769,28 mq, di cui 300 mq, corrispondenti a 24 posti auto, per lo studentato.
- L'intervento in oggetto prevede inoltre l'abbattimento di parte delle alberature attualmente presenti all'interno dell'area di pertinenza degli edifici oggetto di intervento, limitatamente alle interferenze con i nuovi percorsi di accesso alle scuderie da parte di utenti con disabilità fisiche e/o sensoriali, con il nuovo locale tecnologico a servizio dei tre edifici e con il muro di recinzione a ridosso dell'edificio principale in quanto, già ad oggi, lo sviluppo della vegetazione a ridosso di tale struttura ne ha compromesso la stabilità. Contestualmente alla rimozione delle piante verranno piantumate nuove essenze in ragione di 1 a 2 come previsto dal Regolamento del Verde Pubblico e Privato del Comune di Ferrara, aventi caratteristiche e dimensioni coerenti con quanto indicato nell'Allegato C del suddetto Regolamento del Verde: il progetto del posizionamento delle nuove essenze e di eventuali nuove ulteriori alberature verrà concordato in fase successiva, come indicato nella nota ricevuta dal Comune di Ferrara – Servizio Programmazione Decoro e Manutenzione Urbana – U.O. Programmazione e Gestione;
- la richiesta di parere in deroga di cui in premessa è composta da elaborati progettuali architettonici e amministrativi messi a disposizione dall'Università degli Studi di Ferrara, ai

fini dello svolgimento della Conferenza di Servizi e ai sensi dell'art. 14-bis, c. 2, lett. a) della Legge 241/90 e dagli elaborati integrativi, su piattaforma Google Drive al link:
<https://drive.google.com/drive/folders/1WV51WVEy4OCRIJ2peV8ew92JKWScTJ-H>
Alla proposta di delibera si allegano i seguenti elaborati, parte integrante della stessa ma non materialmente allegati e depositati agli atti presso il Servizio Qualità Edilizia – Pianificazione Territoriale:

ELABORATI GENERALI

2 Gdf 001 R Relazione Generale Storica
3 Gdf 002 R Relazione Generale Illustrativa
9 Gdf 012 R Relazione sulle dotazioni territoriali e relativi allegati
10 Gdf 013 R Relazione tecnica di progetto opere a verde
11 Gdf 014 R Relazione sulle verifiche normative
IPP - Relazione su ragioni interesse pubblico

ELABORATI GRAFICI

ARCHITETTONICO

10 Adf 101 D Inquadramento urbano, urbanistico, catastale 1:2000
11 Adf 102 D Rilievo fotografico stato di fatto - Edificio principale
12 Adf 103 D Rilievo fotografico stato di fatto -Scuderia 3 1:100
13 Adf 104 D Rilievo fotografico stato di fatto -Scuderia 4 1:100
14 Adf 105 D Stato di Fatto - Planimetria generale
16 Adf 107 D Stato di Fatto - Edificio principale - Pianta Piano interrato e PT - Rilievo geometrico e materico 1:100
17 Adf 108 D Stato di Fatto - Edificio principale - Pianta P1 - Rilievo geometrico e materico 1:100
18 Adf 109 D Stato di Fatto - Edificio principale - Pianta P2 - Rilievo geometrico e materico 1:100
19 Adf 110 D Stato di Fatto - Edificio principale - Pianta Coperture - Rilievo geometrico e materico 1:100
20 Adf 111 D Stato di Fatto - Edificio principale - Prospetti esterni est e ovest - Rilievo geometrico 1:100
21 Adf 112 D Stato di Fatto - Edificio principale - Prospetti esterni nord e sud - Rilievo geometrico 1:100
22 Adf 113 D Stato di Fatto - Edificio principale - Prospetti e Sezioni - Rilievo geometrico 1:100
23 Adf 114 D Stato di Fatto - Edificio principale - Sezioni - Rilievo geometrico 1:100
24 Adf 115 D Stato di Fatto - Scuderia 3 - Pianta PT e pianta copertura - Rilievo geometrico e materico 1:100
25 Adf 116 D Stato di Fatto - Scuderia 4 - Pianta PT e pianta copertura - Rilievo geometrico e materico 1:100
26 Adf 117 D Stato di Fatto - Scuderia 3 - Prospetti e Sezioni - Rilievo geometrico 1:100
27 Adf 118 D Stato di Fatto - Scuderia 4 - Prospetti e Sezioni - Rilievo geometrico 1:100
28 Adf 119 D Stato di fatto - Rilievo essenze e alberature 1:200
29 Adf 200 D Stato di fatto - Fotopiani - Prospetti Est - Nord - Sud 1:100
42 Adf 300 D Stato di Progetto - Planivolumetrico 1:1000 20/01/24 05
43 Adf 301 D Stato di Progetto - Planimetria generale con sistemazioni esterne 1:200
44 Adf 302 D Stato di Progetto - Edificio principale - Pianta Piano interrato e PT con R.A.I 1:100
45 Adf 303 D Stato di Progetto - Edificio principale - Pianta P1 con R.A.I. 1:100
46 Adf 304 D Stato di Progetto - Edificio principale - Pianta P2 con R.A.I. 1:100
47 Adf 305 D Stato di Progetto - Edificio principale - Pianta Coperture 1:100
48 Adf 306 D Stato di Progetto - Edificio principale - Prospetti est e ovest 1:100
49 Adf 307 D Stato di Progetto - Edificio principale - Prospetti esterni nord e sud 1:100
50 Adf 301A D Stato di Progetto - Planimetria generale con individuazione pertinenze e fruizioni 1:200
51 Adf 301B D Stato di Progetto - Planimetria generale con indicazione percorsi, accessi e collegamenti
50 Adf 308 D Stato di Progetto - Edificio principale - Prospetti e Sezioni 1:100
51 Adf 309 D Stato di Progetto - Edificio principale - Sezioni 1:100
52 Adf 301C D Stato di Progetto - Sezioni ambientali
53 Adf 302 D Stato di Progetto - Edificio principale - Pianta Piano interrato e PT con R.A.I 1:100 A1+ 19/03/24 07
54 Adf 303 D Stato di Progetto - Edificio principale - Pianta P1 con R.A.I. 1:100
55 Adf 304 D Stato di Progetto - Edificio principale - Pianta P2 con R.A.I. 1:100

56 Adf 305 D Stato di Progetto - Edificio principale - Pianta Coperture 1:100
 57 Adf 306 D Stato di Progetto - Edificio principale - Prospetti est e ovest 1:100
 58 Adf 307 D Stato di Progetto - Edificio principale - Prospetti esterni nord e sud 1:100
 59 Adf 308 D Stato di Progetto - Edificio principale - Prospetti e Sezioni 1:100
 60 Adf 309 D Stato di Progetto - Edificio principale - Sezioni
 61 Adf 310 D Stato di Progetto - Scuderia 3 - Pianta Piano terra, Piano primo, Copertura e viste 3D 1:100
 62 Adf 311 D Stato di Progetto - Scuderia 4 - Pianta piano terra, Piano primo, Copertura e viste 3D 1:100
 63 Adf 312 D Stato di Progetto - Scuderia 3 - Prospetti e Sezioni 1:100
 64 Adf 313 D Stato di Progetto - Scuderia 4 - Prospetti e Sezioni 1:100
 65 Adf 314 D Stato di Progetto - Locale tecnico - Pianta, Prospetti e Sezioni
 66 Adf 315 D Stato di Progetto - Planimetria generale reti e allacci 1:200
 67 Adf 400 D Demolizioni/Ricostruzioni - Edificio principale - Pianta piano interrato e PT 1:100
 68 Adf 401 D Demolizioni/Ricostruzioni - Edificio principale - Pianta P1 1:100
 69 Adf 402 D Demolizioni/Ricostruzioni - Edificio principale - Pianta P2 1:100
 70 Adf 403 D Demolizioni/Ricostruzioni - Edificio principale - Pianta Coperture 1:100
 71 Adf 404 D Demolizioni/Ricostruzioni - Edificio principale - Prospetti 1:100
 72 Adf 405 D Demolizioni/Ricostruzioni - Edificio principale - Prospetti e sezioni 1:100
 73 Adf 406 D Demolizioni/Ricostruzioni - Edificio principale - Sezioni 1:100
 74 Adf 407 D Demolizioni/Ricostruzioni - Scuderia 3 - Pianta Piano terra, Piano primo, Copertura 1:100
 75 Adf 408 D Demolizioni/Ricostruzioni - Scuderia 4 - Pianta Piano terra, Piano primo, Copertura 1:101
 76 Adf 409 D Demolizioni/Ricostruzioni - Scuderie 3 - Prospetti e Sezioni 1:100
 77 Adf 410 D Demolizioni/Ricostruzioni - Scuderie 4 - Prospetti e Sezioni 1:100
 78 Adf 411 D Demolizioni/Ricostruzioni - Planimetria generale
 79 Adf 500 D Stato di progetto - Edificio principale - Pianta e sezioni camera tipo 1:500/20
 80 Adf 501 D Stato di progetto - Scuderia 4 - Pianta e sezione camera tipo 1:200/20
 81 Adf 502 D Plan. abbattimento barriere architettoniche - pianta piano terra 1:100
 82 Adf 502bis D Plan. abbattimento barriere architettoniche - aree esterne 1:200
 82 Adf 503 D Plan. abbattimento barriere architettoniche - pianta piano primo 1:100
 83 Adf 504 D Plan. abbattimento barriere architettoniche - pianta piano secondo 1:100
 84 Adf 505 D Plan. abbattimento barriere architettoniche - scuderia 3 1:100
 85 Adf 506 D Plan. abbattimento barriere architettoniche - scuderia 4 1:100
 86 Adf 507 D Viste tridimensionali - Aree Esterne -
 87 Adf 508 D Viste tridimensionali - Spazi Interni

Precisato che:

- l'art. 31 del RUE e l'art. 20 della Legge regionale 15/2013 e s.m.i. prevedono la possibilità di rilascio di un parere sul progetto definitivo in deroga agli strumenti urbanistici esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- in particolare, l'art. 31 comma 2 del RUE chiarisce che la deroga, nel rispetto delle norme igieniche sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini stabiliti dalle norme di attuazione del PUA (Piano Urbanistico Attuativo), o del RUE stesso;

Evidenziato che:

- Con riferimento alla Deroga per pubblica utilità, si sottolinea che gli obiettivi principali del progetto sono:
 - o la conservazione e valorizzazione di un complesso di pregio storico e architettonico di proprietà comunale attraverso la riqualificazione di un comparto urbano con grandi potenzialità per diventare centro aggregativo di quartiere e punto di riferimento per l'intera città;
 - o la promozione del diritto allo studio tramite il superamento degli ostacoli di ordine economico, sociale e derivanti da condizioni di disabilità che impediscono agli studenti la compiuta realizzazione degli obiettivi formativi;

- il riconoscimento della residenzialità degli studenti come un valore essenziale del processo educativo e formativo;
 - la risposta all'esigenza, dovuta alla crescita della popolazione studentesca, di incrementare la disponibilità di posti alloggio nella città con conseguente incremento di funzioni accessorie fruibili sia dalla popolazione studentesca (anche esterna allo studentato) sia dalla cittadinanza esterna;
 - l'integrazione tra popolazione studentesca e la comunità locale nell'ottica di investimento sull'Università intesa come risorsa fondamentale per la città di Ferrara, per le potenzialità che può esprimere nel campo della formazione, del lavoro e della cultura;
- Infatti, l'Università a partire dall'anno accademico 2016/17 ha registrato un importante incremento della popolazione studentesca, riconducibile principalmente all'introduzione di nuovi corsi di studio e alla contestuale attivazione di nuove politiche di sviluppo della didattica, con conseguente incremento degli studenti fuori sede.
 - Dall'analisi dei dati relativi all'aumento della popolazione studentesca e all'attuale disponibilità di posti alloggio per studenti capaci e meritevoli anche se privi di mezzi, è emersa la necessità di incrementare i posti alloggio esistenti.
 - La pubblicazione in data 30 novembre 2021 del D.M. 1257/2021 "Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per strutture residenziali universitarie" - V bando L. n. 338/2000", ha rappresentato un'importante opportunità per rispondere alla crescente necessità di nuovi posti alloggio per studenti.
 - A seguito di un'analisi del patrimonio architettonico dell'Ateneo, non sono stati identificati immobili idonei alla creazione di nuovi alloggi in grado di soddisfare gli specifici requisiti tecnici in termini di funzionalità e di standard minimi previsti dal succitato decreto.
 - In data 23/01/2024 con PG 13379 è pervenuta da parte dell'Ateneo di Ferrara la convocazione della conferenza di servizi decisoria semplificata asincrona sul progetto definitivo ex art. 14 bis della legge 241/90 con contestuale richiesta al Comune di Ferrara di parere in deroga agli strumenti urbanistici per interesse pubblico ai sensi dell'art. 20 c. 1 L.R. 15/2013 in merito all'intervento di cui all'oggetto;
 - Ai sensi dell'art. 14-bis, c. 2, lett. b) della Legge 241/90 il termine perentorio, entro il quale si possono richiedere, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, "integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni" è il 07/02/2024;
 - In data 18/03/2024 con PG 50429 è stato acquisito il parere favorevole con prescrizioni della competente Soprintendenza sul progetto: poiché tra le prescrizioni comunicate vi era la non autorizzazione all'installazione dei pannelli fotovoltaici in copertura in quanto trasformazione importante delle caratteristiche costruttive e formali dell'edificio, e non solo della copertura in sé ma della costruzione nella sua globalità, è stato necessario rivedere la progettazione delle componenti impiantistiche da fonti di energia rinnovabile, pertanto, con nota PG 52739 del 21/03/2024, la U.O. Sismica, Vigilanza e Accessibilità del Comune di Ferrara ha comunicato quanto contenuto nella nota dirigenziale del 05/03/2024 in merito al controllo del rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici previsti dalla D.G.R. n. 1261/2022, ovvero rientrando fra le competenze dei tecnici specialisti asseveranti (vedasi Allegato 4 - Schema di Relazione Tecnica, Sezione Terza - Dichiarazione di rispondenza di cui all'Allegato 2 della DGR 1261/2022).
 - Ai sensi dell'art. 14 bis, c. 2, lett. c) della Legge 241/90, ai sensi dell'art 13 c. 1 del D.L. 76/2020 "Semplificazioni" (convertito con legge 11 settembre 2020, n. 120) il termine perentorio entro il quale le amministrazioni devono rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza, compreso l'assenso alla deroga come

previsto dal combinato disposto tra gli art. 10 e 20 della Legge Regionale n. 15/2013 e dell'art. 14 del DPR 380/01, è di 90 giorni decorrenti dalla data dell' invio, ossia entro il giorno **22/04/2024**;

Considerato che:

trattandosi di un intervento di interesse pubblico sussistano, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, i requisiti previsti dall'art. 20 della L.R. 15/2013 e dall'art. 31 del RUE per l'assenso al progetto in deroga agli strumenti urbanistici vigenti come meglio descritto in premessa;

Visto:

- il DM 2 aprile 1968 n. 1444;
- il D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- la L.R. 15/2013 e s.m.i.;
- la L.R. 120/2020
- il D.Lgs. 267/00 e s.m.i.;
- gli artt. 57 e 59 della L.R. n. 15/2013;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio vigente;
- Visti gli atti;

Visti i pareri favorevoli rispettivamente espressi dal Dirigente del Settore Governo del Territorio proponente e dal Dirigente del Servizio Contabilità e Bilancio in ordine alla regolarità Tecnica e contabile (articolo 49 comma 1 e smi del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N°267);

Sentita la Giunta Comunale e la 3^a Commissione Consiliare;

D E L I B E R A

di autorizzare, per tutte le motivazioni espresse nella premessa e qui integralmente richiamate, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 31/2002 e s.m.i. e dell'art. 31 del vigente RUE, la richiesta di parere in deroga agli strumenti urbanistici per interesse pubblico nell'ambito della conferenza di servizi decisoria semplificata asincrona sul progetto definitivo ex art. 14 bis della L.241/90 per la realizzazione di una struttura residenziale universitaria tramite il restauro e risanamento conservativo dell'ippodromo comunale, situato in via Gramiccia 41, acquisita con PG 13379 in data 23/01/2024, in conformità agli elaborati progettuali architettonici e amministrativi messi a disposizione dall'Università degli Studi di Ferrara, ai fini dello svolgimento della Conferenza di Servizi e ai sensi dell'art. 14-bis, c. 2, lett. a) della Legge 241/90 e dagli elaborati integrativi, su piattaforma Google Drive al link:

<https://drive.google.com/drive/folders/1WV51WVEy4OCriJ2peV8ew92JKWScTJ-H>

Alla proposta di delibera si allegano i seguenti elaborati, parte integrante della stessa ma non materialmente allegati e depositati agli atti presso il Servizio Qualità Edilizia – Pianificazione Territoriale:

ELABORATI GENERALI

- 2 Gdf 001 R Relazione Generale Storica
- 3 Gdf 002 R Relazione Generale Illustrativa
- 9 Gdf 012 R Relazione sulle dotazioni territoriali e relativi allegati
- 10 Gdf 013 R Relazione tecnica di progetto opere a verde
- 11 Gdf 014 R Relazione sulle verifiche normative
- IPP - Relazione su ragioni interesse pubblico

ELABORATI GRAFICI

ARCHITETTONICO

- 10 Adf 101 D Inquadramento urbano, urbanistico, catastale 1:2000
- 11 Adf 102 D Rilievo fotografico stato di fatto - Edificio principale
- 12 Adf 103 D Rilievo fotografico stato di fatto -Scuderia 3 1:100

13 Adf 104 D Rilievo fotografico stato di fatto -Scuderia 4 1:100
 14 Adf 105 D Stato di Fatto - Planimetria generale
 16 Adf 107 D Stato di Fatto - Edificio principale - Pianta Piano interrato e PT - Rilievo geometrico e materico 1:100
 17 Adf 108 D Stato di Fatto - Edificio principale - Pianta P1 - Rilievo geometrico e materico 1:100
 18 Adf 109 D Stato di Fatto - Edificio principale - Pianta P2 - Rilievo geometrico e materico 1:100
 19 Adf 110 D Stato di Fatto - Edificio principale - Pianta Coperture - Rilievo geometrico e materico 1:100
 20 Adf 111 D Stato di Fatto - Edificio principale - Prospetti esterni est e ovest - Rilievo geometrico 1:100
 21 Adf 112 D Stato di Fatto - Edificio principale - Prospetti esterni nord e sud - Rilievo geometrico 1:100
 22 Adf 113 D Stato di Fatto - Edificio principale - Prospetti e Sezioni - Rilievo geometrico 1:100
 23 Adf 114 D Stato di Fatto - Edificio principale - Sezioni - Rilievo geometrico 1:100
 24 Adf 115 D Stato di Fatto - Scuderia 3 - Pianta PT e pianta copertura - Rilievo geometrico e materico 1:100
 25 Adf 116 D Stato di Fatto - Scuderia 4 - Pianta PT e pianta copertura - Rilievo geometrico e materico 1:100
 26 Adf 117 D Stato di Fatto - Scuderia 3 - Prospetti e Sezioni - Rilievo geometrico 1:100
 27 Adf 118 D Stato di Fatto - Scuderia 4 - Prospetti e Sezioni - Rilievo geometrico 1:100
 28 Adf 119 D Stato di fatto - Rilievo essenze e alberature 1:200
 29 Adf 200 D Stato di fatto - Fotopiani - Prospetti Est - Nord - Sud 1:100
 42 Adf 300 D Stato di Progetto - Planivolumetrico 1:1000 20/01/24 05
 43 Adf 301 D Stato di Progetto - Planimetria generale con sistemazioni esterne 1:200
 44 Adf 302 D Stato di Progetto - Edificio principale - Pianta Piano interrato e PT con R.A.I 1:100
 45 Adf 303 D Stato di Progetto - Edificio principale - Pianta P1 con R.A.I. 1:100
 46 Adf 304 D Stato di Progetto - Edificio principale - Pianta P2 con R.A.I. 1:100
 47 Adf 305 D Stato di Progetto - Edificio principale - Pianta Coperture 1:100
 48 Adf 306 D Stato di Progetto - Edificio principale - Prospetti est e ovest 1:100
 49 Adf 307 D Stato di Progetto - Edificio principale - Prospetti esterni nord e sud 1:100
 50 Adf 301A D Stato di Progetto - Planimetria generale con individuazione pertinenze e fruizioni 1:200
 51 Adf 301B D Stato di Progetto - Planimetria generale con indicazione percorsi, accessi e collegamenti
 50 Adf 308 D Stato di Progetto - Edificio principale - Prospetti e Sezioni 1:100
 51 Adf 309 D Stato di Progetto - Edificio principale - Sezioni 1:100
 52 Adf 301C D Stato di Progetto - Sezioni ambientali
 53 Adf 302 D Stato di Progetto - Edificio principale - Pianta Piano interrato e PT con R.A.I 1:100 A1+ 19/03/24 07
 54 Adf 303 D Stato di Progetto - Edificio principale - Pianta P1 con R.A.I. 1:100
 55 Adf 304 D Stato di Progetto - Edificio principale - Pianta P2 con R.A.I. 1:100
 56 Adf 305 D Stato di Progetto - Edificio principale - Pianta Coperture 1:100
 57 Adf 306 D Stato di Progetto - Edificio principale - Prospetti est e ovest 1:100
 58 Adf 307 D Stato di Progetto - Edificio principale - Prospetti esterni nord e sud 1:100
 59 Adf 308 D Stato di Progetto - Edificio principale - Prospetti e Sezioni 1:100
 60 Adf 309 D Stato di Progetto - Edificio principale - Sezioni
 61 Adf 310 D Stato di Progetto - Scuderia 3 - Pianta Piano terra, Piano primo, Copertura e viste 3D 1:100
 62 Adf 311 D Stato di Progetto - Scuderia 4 - Pianta piano terra, Piano primo, Copertura e viste 3D 1:100
 63 Adf 312 D Stato di Progetto - Scuderia 3 - Prospetti e Sezioni 1:100
 64 Adf 313 D Stato di Progetto - Scuderia 4 - Prospetti e Sezioni 1:100
 65 Adf 314 D Stato di Progetto - Locale tecnico - Pianta, Prospetti e Sezioni
 66 Adf 315 D Stato di Progetto - Planimetria generale reti e allacci 1:200
 67 Adf 400 D Demolizioni/Ricostruzioni - Edificio principale - Pianta piano interrato e PT 1:100
 68 Adf 401 D Demolizioni/Ricostruzioni - Edificio principale - Pianta P1 1:100
 69 Adf 402 D Demolizioni/Ricostruzioni - Edificio principale - Pianta P2 1:100
 70 Adf 403 D Demolizioni/Ricostruzioni - Edificio principale - Pianta Coperture 1:100
 71 Adf 404 D Demolizioni/Ricostruzioni - Edificio principale - Prospetti 1:100
 72 Adf 405 D Demolizioni/Ricostruzioni - Edificio principale - Prospetti e sezioni 1:100
 73 Adf 406 D Demolizioni/Ricostruzioni - Edificio principale - Sezioni 1:100
 74 Adf 407 D Demolizioni/Ricostruzioni - Scuderia 3 - Pianta Piano terra, Piano primo, Copertura 1:100
 75 Adf 408 D Demolizioni/Ricostruzioni - Scuderia 4 - Pianta Piano terra, Piano primo, Copertura 1:101

76 Adf 409 D Demolizioni/Ricostruzioni - Scuderie 3 - Prospetti e Sezioni 1:100
77 Adf 410 D Demolizioni/Ricostruzioni - Scuderie 4 - Prospetti e Sezioni 1:100
78 Adf 411 D Demolizioni/Ricostruzioni - Planimetria generale
79 Adf 500 D Stato di progetto - Edificio principale - Pianta e sezioni camera tipo 1:500/20
80 Adf 501 D Stato di progetto - Scuderia 4 - Pianta e sezione camera tipo 1:200/20
81 Adf 502 D Plan. abbattimento barriere architettoniche - pianta piano terra 1:100
82 Adf 502bis D Plan. abbattimento barriere architettoniche - aree esterne 1:200
82 Adf 503 D Plan. abbattimento barriere architettoniche - pianta piano primo 1:100
83 Adf 504 D Plan. abbattimento barriere architettoniche - pianta piano secondo 1:100
84 Adf 505 D Plan. abbattimento barriere architettoniche - scuderia 3 1:100
85 Adf 506 D Plan. abbattimento barriere architettoniche - scuderia 4 1:100
86 Adf 507 D Viste tridimensionali - Aree Esterne -
87 Adf 508 D Viste tridimensionali - Spazi Interni

La deroga alla normativa di R.U.E. in base all'art. 31 del RUE e all'art. 20 della L.R. 15/2013, è relativa al seguente punto:

1. **art. 100 – 5 Indice di Copertura e Rapporto di Verde. Aree soggette a POC del RUE**

Il progetto prevede la realizzazione di un volume tecnico di superficie coperta complessiva pari a 275 m² e un'altezza massima di 3,40 m. Risulta quindi necessaria la richiesta di deroga al limite previsto di ampliamento una tantum di 50 m² di superficie scoperta prevista.

L'attuazione dell'intervento prevede inoltre la realizzazione dei parcheggi pertinenziali previsti dal RUE all'art. 89, ovvero di 2769,28 mq, di cui 300 mq, corrispondenti a 24 posti auto, per lo studentato. L'intervento in oggetto prevede inoltre l'abbattimento di parte delle alberature attualmente presenti all'interno dell'area di pertinenza degli edifici oggetto di intervento, limitatamente alle interferenze con i nuovi percorsi di accesso alle scuderie da parte di utenti con disabilità fisiche e/o sensoriali, con il nuovo locale tecnologico a servizio dei tre edifici e con il muro di recinzione a ridosso dell'edificio principale in quanto, già ad oggi, lo sviluppo della vegetazione a ridosso di tale struttura ne ha compromesso la stabilità. Contestualmente alla rimozione delle piante verranno piantumate nuove essenze in ragione di 1 a 2 come previsto dal Regolamento del Verde Pubblico e Privato del Comune di Ferrara, aventi caratteristiche e dimensioni coerenti con quanto indicato nell'Allegato C del suddetto Regolamento del Verde: il progetto del posizionamento delle nuove essenze e di eventuali nuove ulteriori alberature verrà concordato in fase successiva, come indicato nella nota ricevuta dal Comune di Ferrara – Servizio Programmazione Decoro e Manutenzione Urbana – U.O. Programmazione e Gestione;

Di dare atto che:

- il provvedimento non ha rilevanza contabile
- eventuali richieste di variante in corso d'opera di cui all'art 22 della L. R. 15/2013 e s.m.i che non costituiscono variazione essenziale ai sensi dell'art. 14 bis della L.R. 23 del 2004, relative al presente atto non dovranno essere sottoposte a delibera consigliere in deroga;
- il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Fabrizio Magnani, Responsabile del Settore Governo del Territorio.

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 del progetto definitivo in quanto ai sensi dell'art. 14 bis, c. 2, lett. c) della Legge 241/90, ai sensi dell'art 13 c. 1 del D.L. 76/2020 "Semplificazioni" (convertito con legge 11 settembre 2020, n. 120) il termine perentorio entro il quale le amministrazioni devono rendere le proprie determinazioni relative alla decisione oggetto della conferenza, compreso l'assenso alla deroga come previsto dal combinato disposto tra gli art. 10 e 20 della Legge Regionale n. 15/2013 e dell'art. 14 del DPR 380/01, è di 90 giorni decorrenti dalla data dell' invio, ossia entro il giorno **22/04/2024**.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Fabrizio Magnani / INFOCERT SPA