



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
2023-47 del 08/05/2023**

OGGETTO:

AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA PER PUBBLICA UTILITA' ALLE NORME DEL RUE VIGENTE RICHIESTA IN DATA 16/08/2022 - PG. 116802/2022 – P.R. 3393/2022 DALLA SIG.RA DAVI' TIZIANA – AMMINISTRATRICE DEL CONDOMINIO “GRATTACIELO” PER INTERVENTO DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, MIGLIORAMENTO SISMICO E ACCESSIBILITA' - VIA R. FELISATTI, 5.

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:

- la Sig.ra **Davì Tiziana**, in qualità di Amministratrice del Condominio “Grattacielo” domiciliata per il permesso in oggetto presso il Condominio “Grattacielo” – via R. Felisatti, 5, ha presentato in data 16/08/2022 - PG. 116802/22 – P.R. 3393/22 istanza di Permesso di Costruire in deroga per “**intervento di efficientamento energetico, miglioramento sismico e accessibilità**” sull'immobile posto in **Ferrara, via R. Felisatti, 5**, censito al NCEU di Ferrara al Foglio 135, mapp. 476,

- l'edificio sorge in prossimità della Stazione Ferroviaria ed è composto da 4 volumi interconnessi in un unico complesso edilizio: due corpi di fabbrica (torre A situata a Nord-Est e torre B situata ad Ovest) alti più di 70 metri per un totale di 22 piani fuori terra, uniti da un corpo basamentale composto da un piano terra comune a carattere commerciale. Le torri sono inoltre collegate tra loro da una torretta C che si erge tra le due principali, collegandole fino al 7° piano. Completa il complesso un corpo aggiunto D situato a nord, che si erge rispetto al piano terra di ulteriori due livelli.

- l'intervento si configura come opere di miglioramento sismico e di efficientamento energetico, operanti sulle parti condominiali (spazi comuni e facciate), in una visione di riqualificazione complessiva delle torri A e B del Condominio Grattacielo.

Per assicurare la fattibilità dell'opera, gli interventi sono progettati per operare esclusivamente dall'esterno del fabbricato prescindendo dalla accessibilità alle singole unità immobiliari e dalle complessità che questo comporterebbe. Per motivi di sicurezza, logistici e operativi di cantiere, si è ritenuta accoglibile la richiesta di poter rimuovere alcuni elementi vetrati di chiusura per ripristinare lo stato legittimo una volta montate le impalcature, anziché assoggettare tali rimozioni a intervento preventivo.

Sono previsti in sintesi le seguenti azioni come illustrato nello schema riportato:

- il miglioramento sismico tramite la realizzazione di un telaio esterno sismo-resistente e solette di ripartizione e collegamento all'esistente;
- l'efficientamento energetico ottenuto mediante realizzazione del cappotto su tutte le pareti esterne, nonché attraverso opere di schermatura solare delle facciate esposte a sud;
- il miglioramento dell'accessibilità e della fruizione per mezzo dell'installazione di due nuovi ascensori;



In dettaglio il progetto prevede:

il consolidamento strutturale mediante la realizzazione di setti e solette strutturali esterni rispetto alla sagoma esistente dei fabbricati, collaboranti con la struttura attuale con funzione di assorbire una quota parte di azione sismica, sgravando le strutture interne esistenti. La realizzazione delle solette

di piano trasmettono le azioni sismiche dalla struttura originaria ai nuovi elementi. La maglia strutturale verticale si sviluppa principalmente su due dei quattro lati di ciascuna delle torri principali, così da non generare interferenze strutturali con i livelli terra e ammezzato esistenti. Le opere così definite determinano la realizzazione di nuovi spazi coperti riconducibili a "superfici accessorie" ai sensi delle vigenti Definizioni tecniche Uniformi regionali. A fronte della lieve riduzione di "superficie utile" e dell'incremento della "superficie accessoria" prevista in progetto nei limiti del 70% della "superficie utile", l'indice di edificabilità fondiaria I_F non subisce incrementi.

la realizzazione del cappotto termico e delle schermature solari, oltre a garantire i requisiti di efficientamento energetico offre l'opportunità di ripensare l'immagine architettonica della facciata, migliorandone l'impatto visivo attraverso la realizzazione di una nuova pelle, e il rinnovamento cromatico e materico.

Le parti rivestite con isolamento a cappotto termico saranno caratterizzate da un intonaco uniforme, dai colori integrati con l'esistente e il contesto, mentre la nuova struttura che avvolge parzialmente le due torri principali viene rivestita con pannelli montati a secco dai toni dalle tinte rossastre e terrose ai piani bassi delle torri – in analogia e coerenza con il mattone e l'intonaco che contraddistinguono buona parte dell'architettura storica ferrarese – per avvicinarsi ai toni chiari e più freddi del cielo, con tinte grigiastre e azzurre.

l'accessibilità e la sicurezza sono implementate mediante installazione di due nuovi ascensori esterni al sedime dell'esistente (uno per la torre A e uno per la B) e dalla realizzazione di un nuovo sistema integrato di ingressi che migliora la fruizione del piano terra, rendendolo un reale spazio di collegamento e di relazioni. I nuovi ascensori sono direttamente accessibili dal marciapiede esterno. Queste opere integrano la riqualificazione del piano terra ad uso servizi, creando spazi di qualità che, data la vicinanza alla stazione e al parco ricco di eventi e manifestazioni, potranno essere utilizzati come spazi urbani aperti non solo ai residenti, favorendo in questo modo il controllo sociale.

- le opere strutturali previste nel progetto prevedono la realizzazione di setti esterni alla sagoma del fabbricato che insistono sul marciapiede (di proprietà comunale) che si sviluppa attorno alla sagoma dell'intero immobile: a tal proposito, il dott. Adriano D'Andrea Ricchi, legale rappresentante della società consortile a responsabilità limitata OTTIMASMART, società terza rispetto al condominio, al fine del perfezionamento della pratica di "Opere di miglioramento sismico, efficientamento energetico e adeguamento accessibilità relativi al Condominio Grattacielo", in data 11/07/2023 ha presentato istanza PG 99360/2022 per l'attivazione della procedura per l'inserimento nel Piano delle Alienazioni del Comune di Ferrara della suddetta area (identificata al Foglio 135 Mapp Strade/parte) per acquistare dall'Amministrazione un'area di 746 mq (dei quali 13 mq rimarrebbero di proprietà esclusiva dei richiedenti, essendo le superfici su cui realizzare i nuovi setti/pilastri, mentre la restante parte di 733 mq dovrà essere asservita all'uso pubblico).

La U.O. Patrimonio ed Esproprio, acquisiti i pareri degli Enti e Servizi competenti ha proceduto alla determinazione del valore e all'inserimento del cespite nel Piano delle Alienazioni secondo i seguenti valori. Per l'operazione richiesta è stato pertanto determinato:

- *valore del terreno da alienare* (corrispondente a mq 746 del Foglio 135 Mapp.le STRADE/parte) stimato pari a € 50.500,00;
- *valore del terreno su cui si dovrà accendere la servitù di uso pubblico* (corrispondente a mq 733 del Foglio 135 Mapp.le STRADE/parte) stimato pari a € 49.500,00;

inserendo nel Piano delle Alienazioni la differenza tra i due valori sopra determinati: (50.500,00 – 49.500,00 = 1.000,00 €).

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2022-107 nella seduta del 07/11/2022, è stato modificato, integrato ed approvato il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni per il triennio 2022-2024, quale allegato D), unitamente al Bilancio di Previsione 2022/24, che prevede, nella Tabella 3 "Alienazioni terreni previste nell'anno 2022" (vedi rigo n°6) l'alienazione delle "aree attorno al condominio Grattacielo (viale Cavour - viale della Costituzione - via Renzo Felisatti)" marciapiede di cui al Foglio 135 Mapp.le Strade/parte per 746 circa (di cui 13 mq di proprietà esclusiva e 733 con servitù di uso pubblico) al prezzo di € 1.000,00. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree oggetto di vendita e asservimento ad uso, successivamente alla vendita dovranno essere poste in capo alla proprietà che acquista.

- relativamente al progetto antincendio, con P.G. 32302 del 23/02/2023 è stato registrato presso questo Ente il parere favorevole condizionato da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Nello specifico il progetto antincendio con riferimento alla tavola VVF1A "Planimetria Generale – Accessibilità operativa e posizionamento idranti" prevede un allargamento stradale del tratto di viale Cavour perimetrale il grattacielo, nell'ambito della curva est, in area di proprietà comunale (identificata al NCEU al Foglio 135 Mapp 34 Strada/parte).

- in data 31/03/2023 con nota P.G. 54736/23, è stata inviata richiesta di parere Servizio Infrastrutture e Pianificazione Mobilità al fine di valutare il coordinamento dei tempi di esecuzione di dette opere con i tempi di esecuzione di efficientamento del fabbricato. In data 26/04/2023 con P.G. 68585/23 la U.O. Pianificazione Mobilità ha espresso parere favorevole per quanto di esclusiva competenza all'allargamento della sezione carrabile della curva Est del tratto di Viale Cavour perimetrale il Grattaciolo. L'esecuzione delle opere infrastrutturali previste sono state inserite nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche 2023/2025.

Considerato che:

Il procedimento in deroga è reso attuabile da motivazioni legate all'interesse pubblico dell'opera e dello specifico intervento, stante l'impatto delle opere in termini di riqualificazione urbana anche connessa agli altri interventi in fase di realizzazione nelle aree limitrofe e in termini di miglioramento della sicurezza sociale e del rinnovamento dell'immagine del quartiere.

L'intervento prevede la riqualificazione di un edificio dalla notevole importanza simbolica fin dalla sua costruzione a metà degli anni '70, che si trova oggi in uno stato manutentivo precario e, allo stesso tempo, in una posizione strategica e fortemente identitaria per Ferrara e i suoi abitanti. Le torri del "Grattaciolo" costituiscono infatti un forte segno urbano, visibile a km di distanza tanto dal centro quanto dalle aree extraurbane.

L'intervento promosso mira alla riqualificazione del complesso edilizio, della sua immagine e della sua messa in sicurezza. Il decreto-legge n. 34/2020 (decreto Rilancio) offre un'opportunità preziosa e irripetibile per intervenire su un tale livello di complessità edilizia e su una stratificazione sociale così delicata, caratterizzata, peraltro, da una grande numerosità di titolari di diritti reali.

Dato atto che:

- la destinazione d'uso attuale e di progetto ai sensi del RUE vigente è prevalentemente residenziale (Uso 4);

- l'intervento ricade in area classificato dal RUE vigente come segue:

- art. 100 – **Indice di Copertura e Rapporto di Verde** Aree soggette a POC".

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, per gli interventi, ove consentiti ai sensi del presente RUE, sono stabiliti i seguenti parametri: - superficie coperta SCO: ampliamento una tantum 50 mq complessivi per l'intero lotto; rapporto di verde Rv minimo 20%.

- art. 101 – **Altezza degli edifici** – 5. Aree soggette a POC":

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento del numero dei piani fuori terra, fatta salva la realizzazione di volumi tecnici.

- art. 102 – **Densità edilizia** – 5. Aree soggette a POC":

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento della densità edilizia IF.

- art. 105 – **Destinazioni d'uso** – 5. Aree soggette a POC - POC" (pag. 3.47)

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso con passaggio fra diversi raggruppamenti, come definiti al precedente art. 80, che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali richieste ai sensi del precedente art. 81. Dagli articoli e dalle norme tecniche del RUE si evincono indicazioni/limiti rispetto alla superficie utile (SU) e accessoria (SA), e non al volume degli edifici.

- l'istanza di permesso di costruire in deroga alla normativa di R.U.E in base all'art. 31 del RUE e all'art. 20 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. è relativa ai seguenti punti:

- **art. 100 – Indice di Copertura e Rapporto di Verde e art. 119-12 RUE – distacchi dai confini di proprietà**

Attualmente il lotto fondiario coincide con il sedime esistente del fabbricato, e per effetto degli interventi previsti, previa acquisizione di quota parte del terreno circostante, attualmente di proprietà del Comune di Ferrara, l'intervento prevede un aumento della superficie coperta pari a circa 224 mq > 50 mq di ampliamento una tantum complessivo per l'intero lotto previsti dal RUE, e relativamente al regime delle distanze non è rispettata la distanza minima 5,00 dai confini di proprietà.

- **art. 119 comma 11 “Distacchi tra edifici”**

In considerazione dell'elevata altezza delle torri (22 piani), trattandosi di un intervento su fabbricato esistente, non è sempre garantito il limite di distanza tra pareti finestrate e distanza minima “pari a due terzi dell'altezza del fronte più alto tra i corpi di fabbrica di uno stesso edificio”.

- L'attuazione dell'intervento prevede inoltre la sottrazione di un parcheggio pertinenziale finalizzato alla realizzazione di uno dei due nuovi ascensori, poiché il sedime dell'ascensore coincide con uno stallo auto e il RUE vigente all'art. 89 c.5, non ammette cambi d'uso di autorimesse che comportino una riduzione della dotazione di parcheggio privato esistente alla data di adozione delle NTA. Si tratta della riduzione di un solo posto auto che in termini di riduzione della superficie a parcheggio è irrilevante se commisurata alla superficie complessiva dell'intervento.

- detta istanza P.G. 116802/2022 – P.R. 3393/2022 del 16/08/2022 di Permesso di Costruire in deroga è composta da elaborati progettuali architettonici e amministrativi allegati in forma digitale, di cui si riporta l'elenco degli elaborati:

Modello 1	P22-014_DE_IST-AR01a_Modulo 1 - TITOLO EDILIZIO O ISTANZA_R00.pdf	116802/22
Modello 2	P22-014_DE_IST-AR02a_Modulo 2 - RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE_R00.pdf	116802/22
Procura speciale	P22-014_DE_IST-AR03a_Procura Speciale_R00	116802/22
Attestazione pagamento diritti segreteria e imposta di bollo	P22-014_DE_IST-AR06a_Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria_R00	116802/22
MUR A1/D1	P22-014_Sn_FA_ST00a_MUR A1-D1_ASSEVERAZIONE_R00.pdf.p7m	116802/22
Documentazione fotografica	P22-014_DE_AR02a_Relazione fotografica dello stato di fatto_R00.pdf	116802/22
Estratto di mappa catastale	P22-014_DE_AR03a_Estratto di mappa catastale_R00.pdf	116804/22
Inquadramento urbanistico	P22-014_DE_AR04a_Inquadramento urbanistico_R00.pdf	116804/22
TAV. AR17a	P22-014_DE_AR17a_Particolari tipologici_R00.pdf	116804/22
TAV. AR06a	P22-014_DE_AR06a_Stato di Fatto - Pianta - Piano terra_R00.pdf	116810/22
TAV. AR06b	P22-014_DE_AR06b_Stato di Fatto - Pianta - Piano primo_R00.pdf	116810/22
TAV. AR06c	P22-014_DE_AR06c_Stato di Fatto - Pianta - Piano secondo_R00.pdf	116810/22
TAV. AR06d	P22-014_DE_AR06d_Stato di Fatto - Pianta - Piano tipo 3-9_R00.pdf	116810/22
TAV. AR06e	P22-014_DE_AR06e_Stato di Fatto - Pianta - Piano tipo 10-19_R00.pdf	116810/22
TAV. AR06f	P22-014_DE_AR06f_Stato di Fatto - Pianta - Piano 20_R00.pdf	116810/22
TAV. AR06g	P22-014_DE_AR06g_Stato di Fatto - Pianta - Piano 21_R00.pdf	116810/22
TAV. AR07a	P22-014_DE_AR07a_Stato di Fatto - Sezioni_R00.pdf	116810/22
TAV. AR08a	P22-014_DE_AR08a_Stato di Fatto - Prospetti_R00.pdf	116810/22
TAV. AR08b	P22-014_DE_AR08b_Stato di Fatto - Prospetti_R00.pdf	116810/22
TAV. AR10a	P22-014_DE_AR10a_Stato di Progetto - Pianta - Piano terra_R00.pdf	116812/22
TAV. AR10b	P22-014_DE_AR10b_Stato di Progetto - Pianta - Piano primo_R00.pdf	116812/22
TAV. AR10c	P22-014_DE_AR10c_Stato di Progetto - Pianta - Piano secondo_R00.pdf	116812/22
TAV. AR10d	P22-014_DE_AR10d_Stato di Progetto - Pianta - Piano tipo 3-9_R00.pdf	116812/22

TAV. AR10e	P22-014_DE_AR10e_Stato di Progetto - Piante - Piano tipo 10-19_R00.pdf	116812/22
TAV. AR11a	P22-014_DE_AR11a_Stato di Progetto - Sezioni_R00.pdf	116814/22
TAV. AR12a	P22-014_DE_AR12a_Stato di Progetto - Prospetti_R00.pdf	116814/22
TAV. AR12b	P22-014_DE_AR12b_Stato di Progetto - Prospetti_R00.pdf	116814/22
TAV. AR13a	P22-014_DE_AR13a_Comparativa - Planimetria Generale_R00.pdf	116814/22
TAV. AR14a	P22-014_DE_AR14a_Comparativa - Piante - Piano terra_R00.pdf	116814/22
TAV. AR14b	P22-014_DE_AR14b_Comparativa - Piante - Piano primo_R00.pdf	116814/22
TAV. AR14c	P22-014_DE_AR14c_Comparativa - Piante - Piano secondo_R00.pdf	116814/22
TAV. AR14d	P22-014_DE_AR14d_Comparativa - Piante - Piano tipo 3-9_R00.pdf	116814/22
TAV. AR14e	P22-014_DE_AR14e_Comparativa - Piante - Piano tipo 10-19_R00.pdf	116814/22
TAV. AR14f	P22-014_DE_AR14f_Comparativa - Piante - Piano 20_R00.pdf	116814/22
TAV. AR14g	P22-014_DE_AR14g_Comparativa - Piante - Piano 21_R00.pdf	116814/22
TAV. AR15a	P22-014_DE_AR15a_Comparativa - Sezioni_R00.pdf	116815/22
TAV. AR16a	P22-014_DE_AR16a_Comparativa - Prospetti_R00.pdf	116815/22
TAV. AR16b	P22-014_DE_AR16b_Comparativa - Prospetti_R00.pdf	116815/22
Relazione interesse pubblico	P22-014_DE_IST-AR05a_Relazione sintetica sulle ragioni di interesse pubblico per le quali si richiede la deroga_R00.pdf	118855/22
Relazione integrativa	P22-014_DE_IST- ST10a_Risposta a Richiesta Integrazioni S.U.E._R00.pdf	140767/22
Elenco elaborati	P22-014_Elenco Elaborati_R01.pdf	140767/22
Relazione illustrativa generale	P22-014_DE_AR01a_Relazione illustrativa generale_R01.pdf	140771/22
TAV. AR05a	P22-014_DE_AR05a_Stato di Fatto - Planimetria Generale_R01.pdf	140771/22
TAV. AR06h	P22-014_DE_AR06h_Stato di Fatto - Piante - Piano copertura_R01.pdf	140771/22
TAV. AR10f	P22-014_DE_AR10f_Stato di Progetto - Piante - Piano 20_R01.pdf	140771/22
TAV. AR10g	P22-014_DE_AR10g_Stato di Progetto - Piante - Piano 21_R01.pdf	140771/22
TAV. AR10h	P22-014_DE_AR10h_Stato di Progetto - Piante - Piano copertura_R01.pdf	140771/22
TAV. AR14h	P22-014_DE_AR14h_Comparativa - Piante - Piano copertura_R01.pdf	140771/22
TAV. VVF1A - Planimetria generale definitiva (da progetto antincendio)	VVF1A - PLANIMETRIA GENERALE.pdf	20562/23

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 permesso di costruire 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 POC, 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:

- garantire, il benessere per le persone che vivranno gli ambienti del complesso nel quotidiano, migliorando la qualità degli spazi comuni, i livelli di sicurezza e di accessibilità architettonica.

- garantire il benessere della collettività attraverso la riqualificazione energetica ed edilizia del "Grattacielo" e dell'area circostante da anni oggetto di degrado e di marginalizzazione sociale e attraverso il rinnovamento dell'immagine del quartiere e il miglioramento della sicurezza sociale. È in questo contesto che l'Amministrazione Comunale ha iniziato a dedicare un'attenzione privilegiata alle problematiche che si manifestano nel complesso attivando interventi di riqualificazione e messa in sicurezza dell'illuminazione, degli attraversamenti pedonali e delle piste ciclabili, mediante posa di colonnine di chiamata soccorso, installazione di telecamere di videosorveglianza, risistemazione del parco e del parcheggio, cura dei giardini, oltre che mediante azioni di prevenzione e promozione sociale e attivazione di manifestazioni e iniziative sportive nel parco a ridosso del "Grattacielo".

Dato atto che:

vista la tipologia del progetto presentato unitamente al carattere dell'urgenza dell'opera e considerato l'elevato numero di soggetti che potrebbero essere interessati all'avvio della procedura in quanto zona densamente abitata, si è proceduto, così come previsto dall'art. 8 della legge 241/90, ad utilizzare per la comunicazione di avvio del procedimento forme di pubblicità alternative e semplificate quali l'affissione all'Albo Pretorio;

entro il termine fissato non sono pervenute osservazioni, proposte ed opposizioni;

Visto il Parere Favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio espresso nella seduta dell'08/09/2022.

Vista la comunicazione di determinazione favorevole della Conferenza di Servizi di cui al PG 74454 del 05/05/2023 e i pareri di:

- U.O. Pianificazione Mobilità P.G. 125935/22 del 06/09/2022 e P.G. 68585/23 del 26/04/2023
- Comando Provinciale VVF di Ferrara – P.G. 32302/23 del 23/02/2023
- Società HERA spa - RSU – Rete Geotermia – Rete Gas - Rete Fognaria – Rete Idrica P.G. 149882/22 del 17/10/2022
- Servizio Qualità Ambientale Adattamento Climatico – UO Bonifiche – PG 157578/22 del 27/10/2022
- UO Sismica e Vigilanza – PG 74354 .del 05/05/2023
- AUSL Igiene Pubblica P.G. 137542 del 26/09/2022
- Telecom Italia Focal Point Lottizzazioni Centro Nord - PG 142067/22 del 26/09/2022
- U.O. Patrimonio – Comunicazione PG 174899 del 29/11/2022

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 il rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti;

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;

DELIBERA

Atto sottoscritto digitalmente secondo la normativa vigente

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, il rilascio del permesso di costruire in deroga PG. 116802/2022 – P.R. 3393/2022 del 16/08/2022, - richiesto dalla Sig.ra **Davì Tiziana**, in qualità di Amministratrice del Condominio "Grattacielo" domiciliata per il permesso in oggetto presso il Condominio "Grattacielo" – via R. Felisatti, 5, presentato in data 16/08/2022 - PG. 116802/22 – P.R. 3393/22 per **"intervento di efficientamento energetico, miglioramento sismico e accessibilità" sull'immobile posto in Ferrara, via R. Felisatti, 5**, censito al NCEU di Ferrara al Foglio 135, mapp. 476;

in conformità ai seguenti elaborati allegati in forma digitale:

Modello 1	P22-014_DE_IST-AR01a_Modulo 1 - TITOLO EDILIZIO O ISTANZA_R00.pdf	116802/22
Modello 2	P22-014_DE_IST-AR02a_Modulo 2 - RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE_R00.pdf	116802/22
Procura speciale	P22-014_DE_IST-AR03a_Procura Speciale_R00	116802/22
Attestazione pagamento diritti segreteria e imposta di bollo	P22-014_DE_IST-AR06a_Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria_R00	116802/22
MUR A1/D1	P22-014_Sn_FA_ST00a_MUR A1-D1_ASSEVERAZIONE_R00.pdf.p7m	116802/22
Documentazione fotografica	P22-014_DE_AR02a_Relazione fotografica dello stato di fatto_R00.pdf	116802/22
Estratto di mappa catastale	P22-014_DE_AR03a_Estratto di mappa catastale_R00.pdf	116804/22
Inquadramento urbanistico	P22-014_DE_AR04a_Inquadramento urbanistico_R00.pdf	116804/22
TAV. AR17a	P22-014_DE_AR17a_Particolari tipologici_R00.pdf	116804/22
TAV. AR06a	P22-014_DE_AR06a_Stato di Fatto - Piante - Piano terra_R00.pdf	116810/22
TAV. AR06b	P22-014_DE_AR06b_Stato di Fatto - Piante - Piano primo_R00.pdf	116810/22
TAV. AR06c	P22-014_DE_AR06c_Stato di Fatto - Piante - Piano secondo_R00.pdf	116810/22
TAV. AR06d	P22-014_DE_AR06d_Stato di Fatto - Piante - Piano tipo 3-9_R00.pdf	116810/22
TAV. AR06e	P22-014_DE_AR06e_Stato di Fatto - Piante - Piano tipo 10-19_R00.pdf	116810/22
TAV. AR06f	P22-014_DE_AR06f_Stato di Fatto - Piante - Piano 20_R00.pdf	116810/22
TAV. AR06g	P22-014_DE_AR06g_Stato di Fatto - Piante - Piano 21_R00.pdf	116810/22
TAV. AR07a	P22-014_DE_AR07a_Stato di Fatto - Sezioni_R00.pdf	116810/22
TAV. AR08a	P22-014_DE_AR08a_Stato di Fatto - Prospetti_R00.pdf	116810/22
TAV. AR08b	P22-014_DE_AR08b_Stato di Fatto - Prospetti_R00.pdf	116810/22
TAV. AR10a	P22-014_DE_AR10a_Stato di Progetto - Piante - Piano terra_R00.pdf	116812/22
TAV. AR10b	P22-014_DE_AR10b_Stato di Progetto - Piante - Piano primo_R00.pdf	116812/22
TAV. AR10c	P22-014_DE_AR10c_Stato di Progetto - Piante - Piano secondo_R00.pdf	116812/22
TAV. AR10d	P22-014_DE_AR10d_Stato di Progetto - Piante - Piano tipo 3-9_R00.pdf	116812/22
TAV. AR10e	P22-014_DE_AR10e_Stato di Progetto - Piante - Piano tipo 10-19_R00.pdf	116812/22
TAV. AR11a	P22-014_DE_AR11a_Stato di Progetto - Sezioni_R00.pdf	116814/22
TAV. AR12a	P22-014_DE_AR12a_Stato di Progetto - Prospetti_R00.pdf	116814/22
TAV. AR12b	P22-014_DE_AR12b_Stato di Progetto - Prospetti_R00.pdf	116814/22
TAV. AR13a	P22-014_DE_AR13a_Comparativa - Planimetria Generale_R00.pdf	116814/22
TAV. AR14a	P22-014_DE_AR14a_Comparativa - Piante - Piano terra_R00.pdf	116814/22
TAV. AR14b	P22-014_DE_AR14b_Comparativa - Piante - Piano primo_R00.pdf	116814/22
TAV. AR14c	P22-014_DE_AR14c_Comparativa - Piante - Piano secondo_R00.pdf	116814/22
TAV. AR14d	P22-014_DE_AR14d_Comparativa - Piante - Piano tipo 3-9_R00.pdf	116814/22

TAV. AR14e	P22-014_DE_AR14e_Comparativa - Piante - Piano tipo 10-19_R00.pdf	116814/22
TAV. AR14f	P22-014_DE_AR14f_Comparativa - Piante - Piano 20_R00.pdf	116814/22
TAV. AR14g	P22-014_DE_AR14g_Comparativa - Piante - Piano 21_R00.pdf	116814/22
TAV. AR15a	P22-014_DE_AR15a_Comparativa - Sezioni_R00.pdf	116815/22
TAV. AR16a	P22-014_DE_AR16a_Comparativa - Prospetti_R00.pdf	116815/22
TAV. AR16b	P22-014_DE_AR16b_Comparativa - Prospetti_R00.pdf	116815/22
Relazione interesse pubblico	P22-014_DE_IST-AR05a_Relazione sintetica sulle ragioni di interesse pubblico per le quali si richiede la deroga_R00.pdf	118855/22
Relazione integrativa	P22-014_DE_IST-ST10a_Risposta a Richiesta Integrazioni S.U.E._R00.pdf	140767/22
Elenco elaborati	P22-014_Elenco Elaborati_R01.pdf	140767/22
Relazione illustrativa generale	P22-014_DE_AR01a_Relazione illustrativa generale_R01.pdf	140771/22
TAV. AR05a	P22-014_DE_AR05a_Stato di Fatto - Planimetria Generale_R01.pdf	140771/22
TAV. AR06h	P22-014_DE_AR06h_Stato di Fatto - Piante - Piano copertura_R01.pdf	140771/22
TAV. AR10f	P22-014_DE_AR10f_Stato di Progetto - Piante - Piano 20_R01.pdf	140771/22
TAV. AR10g	P22-014_DE_AR10g_Stato di Progetto - Piante - Piano 21_R01.pdf	140771/22
TAV. AR10h	P22-014_DE_AR10h_Stato di Progetto - Piante - Piano copertura_R01.pdf	140771/22
TAV. AR14h	P22-014_DE_AR14h_Comparativa - Piante - Piano copertura_R01.pdf	140771/22
TAV. VVF1A - Planimetria generale definitiva (da progetto antincendio)	VVF1A - PLANIMETRIA GENERALE.pdf	20562/23

in deroga alla normativa di R.U.E. in base all'art. 31 del RUE e all'art. 20 della L.R. 15/2013, relativa ai seguenti punti

- **art. 100 – Indice di Copertura e Rapporto di Verde e art. 119-12 RUE – distacchi dai confini di proprietà**

Attualmente il lotto fondiario coincide con il sedime esistente del fabbricato, e per effetto degli interventi previsti, previa acquisizione di quota parte del terreno circostante, attualmente di proprietà del Comune di Ferrara, l'intervento prevede un aumento della superficie coperta pari a circa 224 mq > 50 mq ampliamento una tantum complessivo per l'intero lotto previsti dal RUE, e relativamente al regime delle distanze non è rispettata la distanza minima 5,00 dai confini di proprietà.

- **art. 119 comma 11 “Distacchi tra edifici”**

In considerazione dell'elevata altezza delle torri 22 piani, trattandosi di un intervento su fabbricato esistente, non è sempre garantito il limite di distanza tra pareti finestrate e distanza minima “pari a due terzi dell'altezza del fronte più alto tra i corpi di fabbrica di uno stesso edificio”.

- L'attuazione dell'intervento prevede inoltre la sottrazione di un parcheggio pertinenziale finalizzato alla realizzazione di uno dei due nuovi ascensori, poiché il sedime dell'ascensore coincide con uno stallone auto e il RUE vigente all'art. 89 c.5, non ammette cambi d'uso di autorimesse che comportino una riduzione della dotazione di parcheggio privato esistente alla data di adozione delle NTA. Si tratta della riduzione di un solo posto auto che in termini di riduzione della superficie a parcheggio è irrilevante se commisurata alla superficie complessiva dell'intervento.

Di dare atto che:

- il provvedimento non ha rilevanza contabile;

- il rilascio del permesso di costruire in deroga è subordinato all'osservanza di tutte le prescrizioni e condizioni impartite dagli uffici e servizi in premessa citati e facenti parte del presente atto;

- l'agibilità del fabbricato sarà subordinata all'avvenuto collaudo dei lavori di allargamento della sezione carrabile perimetrale il Grattacielo, ai fini della conformità dell'intervento al progetto antincendio di cui al parere favorevole condizionato da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco registrato con P.G. 32302 del 23/02/2023;

- 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 consigliare in deroga;

- di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il'arch. Paola Onorati, Responsabile dello Sportello unico Edilizia.

Allegati facenti parte integrante del presente atto:

- Comunicazione di determinazione favorevole della Conferenza di Servizi di cui al PG 74454 del 05/05/2023

e i pareri di:

- U.O. Pianificazione Mobilità P.G. 125935/22 del 06/09/2022 e P.G. 68585/23 del 26/04/2023

- Comando Provinciale VVF di Ferrara – P.G. 32302/23 del 23/02/2023

- Società HERA spa - RSU – Rete Geotermia – Rete Gas - Rete Fognaria –Rete Idrica
P.G. 149882/22 del 17/10/2022

- Servizio Qualità Ambientale Adattamento Climatico – UO Bonifiche – PG 157578/22 del 27/10/2022

- UO Sismica e Vigilanza – PG 74354 .del 05/05/2023

- AUSL Igiene Pubblica P.G. 137542 del 26/09/2022

- Telecom Italia Focal Point Lottizzazioni Centro Nord - PG 142067/22 del 26/09/2022

- U.O. Patrimonio – Comunicazione PG 174899 del 29/11/2022

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Fabrizio Magnani / InfoCert S.p.A.