



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

ASSESSORATO ALLO SPORT, LAVORI PUBBLICI,
URBANISTICA, EDILIZIA, RIGENERAZIONE URBANA

Ferrara, 11 marzo 2021

**Ai Consiglieri
del Gruppo Lega
Francesca Savini
Catia Pignatti
Luca Caprini**

**p.c. all'Ufficio del Presidente del Consiglio
al Segretario generale
all'Ufficio di Gabinetto del Sindaco
all'Ufficio Assistenza Organi
all'Ufficio Stampa**

LL.SS.

Oggetto: Risposta all'interrogazione P.G. 5652/2021 del 15/01/2021 presentata dai Cons.ri Savini, Pignatti, Caprini del Gruppo Lega Salvini Premier, in merito al Progetto Attuativo Urbanistico dell'Area Silla.

Gentili Consiglieri,

In merito all'interrogazione in oggetto, si comunica quanto segue:

In merito a quanto richiesto con l'interrogazione si precisa:

punto 1) – *In merito all'accelerazione* ipotizzata si precisa che detta delibera è l'atto conclusivo dell'iter, lungo e complesso, di un piano urbanistico di iniziativa privata (PUA) conforme agli strumenti urbanistici generali che ha ottenuto i pareri favorevoli di tutti i Servizi ed Enti, compresa la Soprintendenza, competenti ad esprimersi. E' inoltre stato oggetto di deposito in libera visione ed il testo della bozza di convenzione è stato sottoposto alla proprietà (come da prassi essendo la convenzione un accordo negoziato) al fine di dividerne i *contenuti contrattuali* e verificarne la correttezza dei dati.

In merito ai tempi per addivenire all'approvazione da parte della Giunta Comunale si precisa che in data 04/12/2020 è pervenuta da parte della Soc. SILLA la nota di assenso sulla condivisione dei contenuti all'ultimo schema di convenzione aggiornato; si è quindi provveduto ad inserire in epraxi la bozza di delibera e del relativo schema di convenzione che la Giunta Comunale (organo competente in materia) ha poi approvato in data 22/12/2021 (PG 141632) con propria deliberazione.

In merito all'iter complessivo dalla sua presentazione nel 2018 ad oggi si precisa che: in data 28/11/2018 si sono chiusi con determinazione favorevole della Conferenza dei Servizi e, a seguito della presentazione delle modifiche/integrazioni richieste, il piano è stato depositato in libera visione al pubblico dal 13/03/2019 al 11/05/2019 (nei 60 gg di deposito non sono pervenute osservazioni). In data 15/05/2019 con nota PG. 61463 è stata inviata alla Provincia copia della documentazione del PUA che si è poi espressa con atto monocratico del Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale n. 1765 del 14/10/2019 assunto al PG. 128361 del 16/10/2019.

punto 2) – E' con l'approvazione del PSA (che ha approvato tra le altre anche la variante alla "Scheda progetto urbanistico PU 30-31-32-33-34-35 – viale Volano") che si è operata una determinata scelta urbanistica, scelta recepita nell'intervento proposto con il PUA SILLA.

Si evidenzia che la stessa Società ha corrisposto all'Amministrazione un importo di € 295.750,00 corrispondente al 35% dell'incremento di valore prodotto dalla variante di cui al PSA.

Il PSA, che ha prodotto gli effetti di variante urbanistica all'allora PRG vigente, è stato oggetto, in fasi di approvazione, di deposito e di pubblicità a norma di legge durante il quale si sarebbero potute presentare osservazioni/opposizioni.

Si tratta di un privato che ha presentato uno strumento urbanistico attuativo conforme agli strumenti urbanistici generali; in questa fase non si sono operate scelte urbanistiche, ma si è verificata la rispondenza del progetto ai piani sovraordinati e alle normative di settore.

La Soc. SILLA era legittimata a presentare il progetto urbanistico, poi approvato, gli Uffici comunali e gli altri Enti e Servizi che si sono espressi in merito hanno pertanto verificato il rispetto di tutte le prescrizioni di cui alla scheda Scheda progetto urbanistico PU 30-31-32-33-34-35 – viale Volano".

punto 3) – Premesso che la Soc. SILLA dovrà stipulare la convenzione entro il 22/06/2021, pena la decadenza dell'approvazione stessa, i tempi di attuazione del PUA rientrano tra le proroghe di cui all'art. 10 comma 4bis della legge 11/09/2020 n. 120 recante *"Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3 -bis, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98"* e pertanto il soggetto attuatore è tenuto alla presentazione del permesso di costruire per le dotazioni territoriali (compreso il parcheggio interrato pubblico e pertinenziale) entro 31/12/2024.

Il progetto del PUA SILLA ha recepito, sul lato nord dell'area di intervento, la predisposizione dell'ampio *cono visuale* (...) con funzione di percorso pedonale e verde di collegamento con le Mura, previsto nel PdR di iniziativa pubblica della limitrofa area dell'ex AMGA. Tale percorso, posto a cavallo tra le due aree, renderà possibile anche soluzioni progettuali diverse da quelle previste nel vigente PdR di iniziativa pubblica senza creare particolari problemi allo sviluppo futuro dell'area di proprietà comunale.

punto 4) – L'incremento di valore è stato determinato a cura dell'Agenzia del Territorio e la proprietà ha sottoscritto per accettazione la natura della variante e il relativo importo al pari di tutti i soggetti aderenti al PSA. Pertanto una nuova intesa sugli importi con la proprietà non è nelle facoltà dell'Amministrazione così come non lo era in sede di approvazione definitiva da parte della Giunta a dicembre 2020.

In merito all'iter procedurale che ha portato all'approvazione del PUA di iniziativa privata inerente l'area SILLA, con delibera di GC in data 22/12/2020 PG 141632, si evidenzia che detto strumento è in attuazione al Programma Speciale d'Area (PSA) "Progetto di Valorizzazione del Centro Storico" ai sensi della L.R. 19 agosto 1996 n. 30.

Per l'attuazione del PSA in data 21/11/2008 è stato sottoscritto un *Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici relativi al PSA* (protocollo n. 0280562 Regione Emilia Romagna)

tra il Presidente della Regione Emilia Romagna, il Presidente della Provincia di Ferrara ed il Sindaco di Ferrara. Accordo poi ratificato con delibera di Consiglio Comunale in data 24/11/2008 e in data 22/04/2009 è stato pubblicato sul BUR il Decreto di approvazione dell'Accordo di Programma emesso dal Presidente della Provincia di Ferrara.

Con detto Accordo, che prevedeva l'opportunità di introdurre varianti agli strumenti urbanistici, per l'area SILLA (ricompresa nei PU 30 e 31) è stata approvata la variante alla tav 2b/21 dell'allora PRG - "Scheda progetto urbanistico PU 30-31-32-33-34-35 - viale Volano". Con lo stesso accordo SILLA si era impegnata a concorrere al finanziamento di parte delle opere pubbliche di interesse generale di cui al PSA, in ragione di una quota percentuale pari al 35% dell'incremento di valore venale dell'area generata dalla variante, come allora determinato dall'Agenzia del Territorio (contributo aggiuntivo al contributo di costruzione ed alla monetizzazione degli standard, ove dovuti). In data 20/07/2009, la Soc. SILLA ha poi corrisposto all'Amministrazione la somma già definita di € 295.750,00 (35% dell'incremento di valore).

Il PSC, approvato con delibera di C.C. PG n. 21901/09 del 16/04/2009, ne ha poi recepito le previsioni.

L'istanza per l'approvazione del PUA è stata presentata in data 20/04/2018 entro il termine ultimo per la presentazione del PUA da parte della proprietà che, dopo una serie di proroghe, era stato fissato per il giorno 22/04/2018 con delibera P.G. 1244510/2107 del 17/10/2017 (di seguito la cronistoria delle proroghe).

Con le deliberazioni di GC n. 146 PG 87601/2012 e n. 258 PG 40506/2013, su istanza della Soc. SILLA sas, è stata complessivamente concessa, una proroga di anni tre, fino al 22/04/2015, per la presentazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in considerazione della grave crisi economica generale, in particolare nel settore immobiliare e delle costruzioni, ed in analogia alle proroghe concesse ai sensi dell'art. 15 della LR n. 16/2012 (Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012).

Con nota in data 22/04/2015 PG 39747 la Soc. SILLA sas ha richiesto un'ulteriore proroga alla presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, comunicando che il persistere dell'attuale "...stato di crisi economica in cui in cui si dibatte particolarmente il sistema edilizio, considerata l'entità dell'intervento, le ingenti risorse finanziarie necessarie all'esecuzione di un'opera di questa dimensione e la scarsa propensione degli istituti bancari al finanziamento delle operazioni immobiliari....." non hanno consentito alla stessa società di procedere alla stesura del progetto. Con delibera della Giunta Comunale PG 48332 del 12/05/2015 è stata concessa un'ulteriore proroga di anni 2 (due) del termine per la presentazione del Piano fino al 22/04/2017.

Nel 2016 la proprietà, avendo avuto notizia della imminente dismissione, da parte dell'Amministrazione Comunale dell'attigua area dell'ex AMGA, ha richiesto un incontro per approfondire modalità e tempistiche di detta operazione al fine di promuovere eventuali azioni comuni con i possibili acquirenti dell'area Comunale, viste le difficoltà tecniche incontrate con la progettazione della sole aree di proprietà, al fine di addivenire alla predisposizione di un progetto urbanistico unitario che interessi entrambe le aree.

Dopo un primo incontro in data 21/02/2017, assunte le opportune informazioni presso il Servizio Patrimonio che stava predisponendo il Bando per addivenire alla vendita dell'area tramite pubblico incanto, in data 13/03/2017 si è tenuto un secondo incontro durante il quale si dava notizia alla proprietà che erano in corso le verifiche tecniche per addivenire all'emissione del Bando, prevista entro l'estate 2017.

Alla luce delle informazioni assunte in merito alla vendita della limitrofa area dell'ex AMGA, con nota in data 14/03/2017 PG. 29782 la Soc. SILLA ha richiesto un'ulteriore proroga per la presentazione del Piano rendendosi "(..) fin d'ora disponibili a valutare eventuali offerte economiche per la cessione della nostra proprietà aventi come base di valutazione i valori stimati dall'Agenzia del Territorio..(..)", nell'ottica di addivenire, in accordo con le linee guida del Programma Speciale d'Area L.R. 09/08/1990 n. 30, alla predisposizione di un progetto urbanistico che interessi entrambe le aree.

Per le suddette motivazioni oltre che per il fatto che era stata prevista entro il mese di settembre 2017 l'emissione del Bando per la vendita dell'area denominata Ex AMGA (salvo la risoluzione delle problematiche ostative alla pubblicazione: bonifica e acquisizione mappale al demanio idrico), la Giunta Comunale in data 16/05/2017, con proprio atto deliberativo n. 227 PG 57113/2017, ha concesso un'estensione del termine di 1 anno a partire dal 22/04/2017, ultima data di scadenza per la presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata riguardante un'area sita in Ferrara tra la Via Bologna e Via Volano, oggetto di Accordo del Programma Speciale d'Area "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara" (nuovo termine 22/04/2018), vincolandone l'efficacia al verificarsi della pubblicazione del relativo Bando di vendita dell'area, allora in fase istruttoria da parte del competente Servizio Patrimonio.

I tempi per giungere alla sua approvazione si sono inoltre prolungati a causa del parere della CQAP, che ha portato ad una revisione complessiva dell'impianto progettuale, oltre al parere della Provincia, che ha portato ad una integrazione della documentazione ed all'entrata in vigore della delibera di CC di Recepimento della DAL della RER n. 186/2018 che ha richiesto una revisione complessiva della bozza di Convenzione.

Ad oggi, a seguito dell'approvazione del piano, la soc. SILLA dovrà rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 mesi dall'esecutività della delibera di approvazione del PUA

e, pertanto, entro il 22/06/2021; diversamente si intenderà decaduta l'approvazione stessa senza ulteriori provvedimenti.

In merito alle monetizzazioni

I conteggi, i parametri urbanistici e la monetizzazione prevista per l'attuazione dell'area SILLA, in forza delle proroghe concesse, su istanze di parte, fanno riferimento alle norme del PRG previgente in quanto l'art. 14 delle NTA della Variante al POC 2 vigente (delibera consigliere P.G. 103773 del 24/09/2018) prevede per le "Aree escluse dai POC", come quelle di SILLA, che "....1. *Gli interventi nelle aree, la cui attuazione sia demandata al POC dal vigente PSC, che non sono comprese nel 1° POC, né nel presente POC2, sono disciplinati dal RUE vigente e s.m.i. e, in particolare, dagli artt. 100.5, 101.5, 102.5, 105.5, 120.14 delle NTA del RUE medesimo.*

2. *Sono fatti salvi gli interventi previsti dal Programma Speciale d'Area "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara" (PSA): per la loro attuazione rimarranno vigenti le normative del PRG previgente fino al termine della completa attuazione dei vari Piani Particolareggiati e dei vari progetti edilizi, purché tali progetti e piani urbanistici siano stati presentati per l'avvio dell'iter di approvazione entro il 21/04/2012, salvo i casi di sopravvenuti impedimenti non imputabili alla volontà del soggetto attuatore, e comunque su decisione discrezionale della Giunta Comunale."*

La tav 2b/21 del PRG - Scheda progetto urbanistico PU 30-31-32-33-34-35 – viale Volano, così come modificata a seguito della suddetta variante, definisce i parametri urbanistici quali la St, la SF, il V max e le aree a standard da reperire.

Il progetto inerente la somma di tutte le aree di proprietà Silla (PU 30/parte e PU 31/parte) interessa una Superficie territoriale complessiva di 9.130 mq, una Sf di 6.486 mq, una dotazione di standard pubblico/privato di 7.694 mq. con la possibilità di realizzare un Volume massimo di 25.646 mc, comprensivo del volume degli edifici da ristrutturare e corrispondente a una SU massima pari a 6.067,20 distribuita su cinque fabbricati, di cui tre con categoria di intervento *Risanamento Conservativo di tipo B*, un fabbricato a *Ristrutturazione parziale* e un fabbricato di nuova costruzione .

La dotazione di standard pubblico/privato collocato, come previsto dalla suddetta scheda progetto, è di mq. 7.694 di cui mq 5.051 a piazze, verde, parcheggi pubbli e strade oltre a 2.500 mq di parcheggi pubblici/privati interrati. La dotazione dovuta in base agli usi insediati risulta invece pari a 8.475 mq. pertanto è stata prevista una monetizzazione di 781 mq di parcheggi pubblici, pari a € 42.174,00, che saranno versati al momento del rilascio del PdC relativo alle dotazioni territoriali (per il PU 31 la suddetta scheda urbanistica fissa esclusivamente il totale degli standard senza differenziazioni e consente inoltre che parte degli standard corrispondano a parcheggi interrati pubblici e/o privati a servizio delle attività insediate).

Assessore ai Lavori Pubblici

Dott. Andrea Maggi

