



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Assessorato alla Sicurezza,
Protezione Civile, Frazioni, Mobilità,
Urbanistica, Edilizia, Rigenerazione
Urbana, Palio

Ferrara, 3 gennaio 2024

Il Vicesindaco

Al Sig. Consigliere Elia CUSINATO
Gruppo PD

e, p.c.

Al Sig. Presidente del Consiglio Comunale
LL.SS.

**OGGETTO: Risposta all'interpellanza PG 207518/2023 in merito all'area dell'ex
zuccherificio Sfir di Pontelagoscuro**

Gentile Consigliere,
in riscontro all'interpellanza da Lei presentata il 1° dicembre u.s.,
di cui all'oggetto, si inoltra la relazione del Dirigente del Servizio Qualità Edilizia.

Distinti saluti.

Il Vicesindaco
Nicola Lodi
(firmato digitalmente)

All/c.s.d.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

COMUNE DI FERRARA
PROTOCOLLO GENERALE
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE ANALOGICO
Protocollo N.0000934 del 03/01/2024

SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Qualità Edilizia - SUE, SUAP - Pianificazione Territoriale

Ferrara, 28 dicembre 2023

Al

SINDACO

Comune di Ferrara

Sede

Assessore Qualità Edilizia

Comune di Ferrara

Sede

Presidente Consiglio Comunale

Comune di Ferrara

Sede

OGGETTO: RELAZIONE IN RISPOSTA AD INTERPELLANZA SULL'AREA EX ZUCCHERIFICIO SFIR DI PONTELAGOSCURO. PG 0195088/2023 DEL 01/12/2023 PRESENTATA DA ELIA CUSINATO DEL GRUPPO CONSILIARE PARTITO DEMOCRATICO.

Vista il l'interpellanza in oggetto richiamata con richiesta di risposta scritta entro il 01/01/2023, e con la quale il consigliere Elia Cusinato del Gruppo Partito Democratico interroga il Sindaco per quanto in oggetto, con la presente si esprimono le sotto riportate valutazioni tecniche.

1)...in base a quale titolo edilizio si stanno facendo i lavori nell'ex zuccherificio Sfir di Pontelagoscuro?

I lavori in corso presso l'area di cui trattasi sono stati oggetti di sopralluogo in data 11.12.2023 effettuato congiuntamente tra il sottoscritto Dirigente del Settore Governo del Territorio ed il Corpo Forestale del Nucleo Carabinieri di Ferrara. Ad esito del sopralluogo è stato rilevato l'esecuzione di interventi consistenti in pulizia e manutenzione ordinaria dell'area. L'area risulta in fase di acquisizione da parte dell'azienda Ecoprogram SpA.

COMUNE DI FERRARA
PROTOCOLLO GENERALE
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0207518/2023 del 27/12/2023
Firmatario: FABRIZIO MAGNANI

Più precisamente gli interventi costituivano in:

- a) **rimozione degli infestanti** al fine di censire dettagliatamente le alberature aventi circonferenza superiore a 60 cm ad un metro di altezza dal suolo. Al riguardo la Ditta ha ottenuto Autorizzazione da parte degli uffici comunali per abbattimento alberature. Il legno proveniente dall'abbattimento è stato cippato presso il cantiere tramite mezzi meccanici al fine di poterlo successivamente impiegare come combustibile per centrali a biomassa secondo la norma UNI EN ISO 17225-4. Seguiranno interventi di messa a dimora di nuove alberature in corso di definizione con gli uffici comunali preposti e gli altri Enti coinvolti;
- b) **regolarizzazione dello strato superficiale di terreno.** Questa operazione è stata preceduta da una serie di analisi sui terreni che non hanno evidenziato la presenza di inquinanti. Successivamente la Ditta ha proceduto con lavori di decorticazione nelle zone in cui erano presenti specie erbose. Il tutto al fine di eliminare ogni presenza di radici di infestanti e prevenirne la ricomparsa;
- c) **rimozione dei trovanti residui dai precedenti interventi di demolizione.** Alla fase di lavorazione sopra descritta è seguita la cernita del materiale (terreno asportato) al cui interno erano presenti numerosi residui di calcestruzzo derivanti dalle demolizioni eseguite precedentemente e da piccole opere di demolizione per livellamento dell'area. Tutti i materiali, che avevano subito un processo di parziale interrimento e ricoprimento da manto e specie erbose a causa del prolungato abbandono dell'area, sono stati conferiti a discarica;
- d) **ricarico con materia prima secondaria (m.p.s.).** Su tutte le aree oggetto degli interventi di cui sopra la Ditta ha proceduto con la stesura di geotessuto e soprastante ricarico tramite uno strato di finitura di materiale inerte certificato e denominato m2090ce, materiale poi rullato. Questa ultima lavorazione di livellamento è stata eseguita prevalentemente sulle aree dove non erano presenti pavimentazioni (asfalto e/o cemento) della precedente attività industriale. Gli interventi eseguiti per modalità e tipologia garantiscono l'invarianza della permeabilità complessiva del sito;
- e) **indagini e pulizia dei sottoservizi esistenti.** Sono in corso di realizzazione le campagne di indagine dei sottoservizi esistenti (caditoie, tubazioni di scarico meteoriche, cavidotti elettrici ecc.) per poterne verificare l'effettiva consistenza e stato di conservazione e per poter presentare agli Enti i necessari aggiornamenti. Causa del prolungato inutilizzo e dell'assenza di manutenzione del sito, è in corso pulizia da infestanti nelle varie polifore, lo spurgo per videoispezioni e il ripristino dei chiusini al fine poterne ristabilire la funzionalità;

Tutti gli interventi sopra descritti sono riconducibili all'Art. 7 della L.R. 15/13 "Attività edilizia libera" e in quanto tali non soggetti ad alcun Titolo Edilizio.

--0--

2)...se l'Amministrazione è al corrente dei lavori di spianamento ed asfaltatura che si stanno realizzando alla luce del richiamato Art. 142.1 lettera c) del Codice dei Beni Culturali?

Ad esito del sopralluogo, oltre alle manutenzioni sopra dette, non è stato rilevato alcun intervento di nuova e/o recente asfaltatura.

In merito al Codice dei BB. CC. **Tutti gli interventi e lavorazioni** eseguiti nell'area sono da intendersi esclusi dal disposto dell'Art. 146 (Autorizzazione Paesaggistica) per i seguenti motivi:

- 1) con il in DPR n. 31 del 13 febbraio 2017 in vigore dal 6 aprile 2017 e successiva applicativa di chiarimento del Ministero dei Beni Culturali (circolare n.42 del 21 luglio 2017), in Allegato "A" sono stati specificati gli interventi esclusi dall'Autorizzazione Paesaggistica. In particolare

- punto A.10 dell’Allegato *“opere di manutenzione e adeguamento degli spazi esterni, pubblici o privati, relative a manufatti esistenti, quali marciapiedi, banchine stradali, aiuole, componenti di arredo urbano, purché eseguite nel rispetto delle caratteristiche morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture preesistenti, e dei caratteri tipici del contesto locale”*;
- punto A.12 dell’Allegato *“interventi da eseguirsi nelle aree di pertinenza degli edifici non comportanti significative modifiche degli assetti planimetrici e vegetazionali, quali l’adeguamento di spazi pavimentati, la realizzazione di camminamenti, sistemazioni a verde e opere consimili che non incidano sulla morfologia del terreno, nonché, nelle medesime aree, la demolizione parziale o totale, senza ricostruzione, di volumi tecnici e manufatti accessori privi di valenza architettonica, storica o testimoniale...;*
- punto A.14 dell’Allegato *“sostituzione o messa a dimora di alberi e arbusti, singoli o in gruppi, in aree pubbliche o private, eseguita con esemplari adulti della stessa specie o di specie autoctone o comunque storicamente naturalizzate e tipiche dei luoghi, purché tali interventi non interessino i beni di cui all’art. 136, comma 1, lettere a) e b) del Codice, ferma l’autorizzazione degli uffici competenti, ove prevista”*

2) Prima della L. 47/85 erano previsti soltanto i vincoli ambientali di notevole interesse pubblico, da istituirsi ai sensi della L. 1497/1939. Questi vincoli ambientali venivano istituiti ciascuno con apposito Decreto del competente Ministero, e la loro validità è rimasta confermata dai successivi provvedimenti in materia, quali il D.Lgs. 490/1999 e D.Lgs. 42/2004. La Legge 431/1985 prevede ad estendere automaticamente “per legge” l’apposizione del vincolo a certe aree, cioè senza la apposita procedura istitutiva con decreto ministeriale valevole per ciascun territorio. La ricomprensione automatica di queste aree all’applicazione del vincolo ex lege non fu generalizzata. Infatti il legislatore ha inteso esonerare da questa applicazione le aree edificate e abitate esistenti al momento dell’entrata in vigore della L. 431/1985. Ciò è avvenuto con lo stesso articolo 1 della L. 431/1985, anch’esso trasfuso senza modifiche sostanziali nell’art. 142 del D.Lgs. 42/2004 che prevede espressamente l’esclusione delle seguenti zone:

- Zone territoriali omogenee A e B delimitate negli strumenti urbanistici , ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- Zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B delimitate negli strumenti urbanistici ex D.M. 1444/68, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, *a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate*;
- Centri edificati perimetrati nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ai sensi dell’articolo 18 Legge n. 865/1971.

Per tutto quanto sopra gli interventi di cui trattasi sono quindi da intendersi duplicemente esclusi dall’applicazione del Codice (motivi oggettivi e motivi puntuali). Il tutto anche in conformità al vigente Strumento Urbanistico (PSC e RUE) ove, nella cartografia dei vincoli, l’ambito oggetto di interventi è espressamente deperimetrato. A maggior ragione possono esserne evidente riprova tutti gli interventi eseguiti in precedenza. Uno fra tutti la realizzazione del silos in cemento armato e relative strutture tecnologiche (costruzione riconducibile alla fine degli anni 90) i cui relativi titoli edilizi non contengono alcuna Autorizzazione Paesaggistica.

--0--

3)...se è possibile realizzare questi interventi senza passare attraverso il Consiglio Comunale in quanto l’area è soggetta a POC?

Ai sensi dell'Art. 102 comma 5^a del vigente RUE -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...”* In tal senso sono da intendersi sempre e comunque ammissibili interventi edilizi non costituenti aumenti di carico urbanistico. A maggior ragione interventi riconducibili a manutenzione ordinaria come nel caso in specie.

--0--

4)...se è necessario avere un parere preventivo di Arpae?

Al momento non risultano agli atti di questo Comune richieste per avvio di nuova attività. In tal senso la risposta al punto dell'interpellanza non può che essere negativa. Nell'eventualità di future richieste da parte della Ditta sarà compito del preposto SUAP procedere con conforme istruttoria ed eventuale richiesta ad Arpae oltre che a tutti gli ulteriori Enti coinvolti.

--0--

5)...se si tratta di un'attività produttiva e di conseguenza se è stata presentata al Comune di Ferrara una documentazione tale da poter avviare l'attività?

Si rimanda al precedente punto 4)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO QUALITÀ EDILIZIA
SUE, SUAP, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Arch. Magnani Fabrizio