



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – PROGETTAZIONE
U.O. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTAZIONE E GESTIONE

Istanza PG 30415 - PR 810 del 27 marzo 2015

BB/ct

Ferrara, 15 maggio 2015

Verbale della Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 34 comma 4 delle NTA del POC vigente inerente l'adozione della variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica "ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" ambito Accordo di Programma approvato con decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18/1/2012.

La data, l'ora, l'oggetto dell'incontro del 15/05/2015, sono stati comunicati tramite messo comunale e posta elettronica certificata il 14/04/2015, tramite A/R in data 15/04/2015 a:

- Società Parsitalia Realestate S.R.L - arch. Katia Palisi
- Ferrara 2007 - Sig. Stopponi Luciano
- ARPA
- Dipartimento di Sanità Pubblica Azienda AUSL
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara
- Enel distribuzione - Potenza
- Enel Ferrara
- Gruppo Hera
- Gruppo Hera – Teleriscaldamento ing. Fausto Ferraresi
- Telecom
- Amministrazione Provinciale Ferrara – Dirigente Settore Pianificazione
- Amministrazione Provinciale Ferrara – P.O Difesa del Suolo
- Servizio Infrastrutture Mobilità e traffico - U.O Mobilità del Comune di Ferrara - geom. Olga Spisani
- Servizio Infrastrutture Mobilità e traffico - Ufficio Urbanizzazioni prescrizioni e controllo del Comune di Ferrara - ing. Gianluca Nicosia
- Servizio Infrastrutture Mobilità e traffico - Ufficio verde pubblico e arredo urbano del Comune di Ferrara – agr. Marcello Modeni
- Servizio Infrastrutture Mobilità e traffico - Ufficio illuminazione pubblica del Comune di Ferrara – per. ind. Gianluca Fantinuoli
- Settore attività interfunzionale - Ufficio Benessere Ambientale del Comune di Ferrara
- Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara
- Servizio Ambiente U.O Area Tecnica del Comune di Ferrara
- Servizio Commercio del Comune di Ferrara
- Dirigente Settore Pianificazione Territoriale - arch. Davide Tumiatì

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Pianificazione e Progettazione U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione

Piazza Municipale, 21 - 44121 Ferrara tel 0532/419367 o fax 0532/419484

Codice fiscale: 00297110389

PEC: serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it Sito web: <http://www.comune.fe.it>

HANNO PARTECIPATO:

- Società Parsitalia Real Estate S.R.L. - geom. Alessandro Perotti
- Dipartimento di Sanità Pubblica Azienda AUSL – Geom. Ettore Maccaferri
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara – Geom. Alessandro Storti
- Gruppo Hera – Ing. Monica Pretto
- Gruppo Hera – Patrizia Onofri
- Gruppo Hera – Teleriscaldamento Franco Buscaroli
- Servizio Infrastrutture Mobilità e traffico - U.O Mobilità del Comune di Ferrara – geom. Olga Spisani
- Servizio Infrastrutture Mobilità e traffico - Ufficio Urbanizzazioni prescrizioni e controllo del Comune di Ferrara – ing. Gianluca Nicosia
- Settore attività interfunzionale - Ufficio Benessere Ambientale del Comune di Ferrara – Geom Fausto Bertoncelli
- Servizio Ufficio di Piano del Comune di Ferrara – Ing. Antonio Barillari
- Servizio Ambiente U.O Area Tecnica del Comune di Ferrara – Ing. Alessio Stabellini
- Servizio Qualità edilizia del Comune di Ferrara, U.O. Sportello Unico dell'Edilizia Supervisione oneri - Geom. Vittorio Baraldini

per il Comune di Ferrara:

- Dirigente Servizio Pianificazione Territoriale - Arch. Paolo Perelli;
- Responsabile U.O. Piani Urbanistici Attuativi Progettazione e Gestione – Arch. Barbara Bonora;
- U.O. P.U.A. Progettazione e Gestione – Monica Pellati, Arch. Paola Onorati, Arch. Claudio Tassinari;

Si apre la conferenza alle ore 9,40.

Barbara Bonora: argomento di oggi è l'adozione della variante al piano di recupero di iniziativa pubblica del Palaspecchi, già approvato nell'ambito di Accordo di Programma. La variante si è resa necessaria a seguito della proposta da parte della proprietà, proposta poi condivisa dall'Amministrazione con la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa del giugno 2014, di aumentare la consistenza dell'intervento di ERS previsto originariamente. Il fine di detta proposta di variante è quello di poter rendere attuabile l'intervento ERS, compatibile con una logica della locazione molto diversa dall'intervento a libero mercato, così come era stato previsto nel progetto originario. La vocazione prettamente pubblica che ha assunto la gran parte dell'iniziativa, ha portato la proprietà ad un inevitabile adeguamento dei parametri di riferimento per il risparmio energetico nonché una ottimizzazione degli interventi complessivi e delle urbanizzazioni. L'intento è quello di consentire la fattibilità economica dell'ambizioso progetto garantendo, ad ogni modo, il rispetto di tutto l'impianto urbanistico originario. Il progetto di variante al PdR, che oggi esaminiamo nel dettaglio riguarda:

- la possibilità di raggiungere la Classe energetica B piuttosto della A in considerazione del fatto che si tratta comunque sempre di una classe energetica di elevata qualità prestazionale e che la certificazione potrà anche non essere "LEED";
- la limitazione, negli edifici a corte, delle attività commerciali al solo piano terra e non anche al primo, con la conseguente possibilità di demolizione di parte dei percorsi privati ad uso pubblico in origine previsti non essendovene più l'esigenza in quanto al primo piano sono previste esclusivamente residenze private;
- la sagoma di massimo ingombro dell'edificio Bdx è leggermente modificata, modifica di lieve entità determinata da esigenze di tipo strutturale;
- possibilità di non realizzare la centrale di Trigenerazione ma di allacciare l'intero comparto alla "futura" rete del teleriscaldamento, il cui estendimento, da via dello Zuccherò, sino in prossimità dell'area "Palaspecchi" per uno sviluppo di circa 1.500 m., è stata oggetto di valutazione da parte di HERA.



Handwritten signature and initials in blue ink, including the number '2/6'.

La variante, oltre a garantire il rispetto dell'impianto urbanistico conferma anche gli obblighi, a carico della proprietà, di cui all'Accordo di Programma sottoscritto nel 2011.

Faccio presente che la discrepanza tra le norme e le tavole della "zonizzazione" che riportavano la possibilità di realizzare attività commerciali anche al piano primo è stata superata con la sostituzione della tavola di riferimento.

La delibera della variante al PdR è stata adottata in Giunta il 12 maggio 2015, quindi il piano sarà depositato a far data da venerdì 22 maggio e contemporaneamente, con i pareri resi nella Conferenza dei servizi di oggi verrà inviato alla Provincia.

La nuova convenzione attuativa in variante a quella già sottoscritta dalla proprietà, fa parte degli elaborati e dalla data di adozione della variante scattano le misure di salvaguardia; detta convenzione verrà poi approvata come secondo luogo a seguito dell'approvazione del PdR.

La proprietà mercoledì scorso ha inviato una mail contenente osservazioni alla modifica dello schema di convenzione che gli era stato inviato dall'UO PUA in data 8 maggio 2015 per la condivisione dei contenuti. Hanno fondamentalmente presentato tre richieste, una è accettabile in quanto non modifica l'Accordo di programma, mentre le altre sono ritenute non accoglibili e quindi vengono rigettate.

E' comunque facoltà della proprietà fare osservazioni durante il deposito, osservazioni a cui verrà data puntuale risposta fermo restando che non dovranno comportare la modifica dell'Accordo di programma, in caso contrario non si potrà addivenire all'approvazione della variante.

Da lettura delle richieste:

1) Rendere effettivo quanto richiesto da Ferrara 2007 ovvero che la "sanzione", in caso di ritardo rispetto alla data di consegna della delegazione, venga scomputata dal delta 1,6 M € anziché pagata dal fondo

2) Appalto delegazione: Richiedere che lo stesso non possa superare i 3,9 M € (iva inclusa), vale a dire che nel caso in cui il CM del progetto esecutivo porti a un risultato superiore, si condividerà con Comune la rinuncia ad alcune finiture/ spazi.

Richiedere che, in analogia a quanto previsto per ribasso d'appalto tra i 4,3 M € e i 3,9 M €, sia possibile per l'operatore incamerare il ribasso anche se inferiore ai 3,9 M €

3) Ridefinizione dell'importo da garantire mediante fideiussione: l'importo attuale garantito 6,5 M€ in sostanza garantisce: importo perizia superata + oneri secondaria (che comunque saranno verificati in seguito e peraltro in gran parte si riferiscono anche ai lotti successivi). Sarebbe più corretto garantire l'importo delle opere (3,9 M € o meglio 3,2 + IVA).

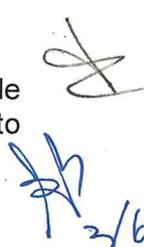
Sostanzialmente la variante prevede che l'intervento di ERS costituito dagli stralci 1 e 2: la delegazione comunale (palazzina) e tutto l'intervento ERS confluisca in un Fondo Immobiliare, quindi anche la palazzina verrà realizzata dal Fondo. Tutte le obbligazioni oggi in capo a Ferrara 2007 con questa variante e la successiva nuova convenzione di modifica a quella in essere, detti obblighi verranno "trasferiti" al Fondo. Siccome il valore reso della palazzina alla fine dei lavori ha un valore superiore a quello che in effetti Ferrara 2007 doveva come 35% del valore della variante, nell'approvazione del vecchio strumento era permesso di scomputare il valore di 1,6 M € di differenza. Avendo già richiesto a Ferrara 2007 una penale per gli eventuali mesi di ritardo nella consegna della palazzina in quanto il termine di 30 mesi per la sua realizzazione è già decorso a far data dal Novembre 2014 e l'Amministrazione sta pagando un affitto alla Regione per la sede della Polizia municipale, la proprietà ha richiesto di non versare questo valore alla consegna della palazzina ma di scomputarlo dal 1,6 M €. Questa proposta non di natura tecnica, non inficia l'Accordo di Programma ma è a discrezione dell'Amministrazione che deciderà in merito.

Le altre due non sono accoglibili perché modificherebbero la natura dell'Accordo di programma e pertanto ribadisco che vengono rigettate.

Per quanto riguarda i pareri degli Enti/servizio invitati alla conferenza ma oggi non presenti daremo lettura dei pareri pervenuti.

Paola Onorati: dà lettura del parere favorevole con alcune considerazioni e prescrizioni di Arpa.

Barbara Bonora: volevo precisare che rispetto al PdR originario il primo stralcio relativo alle opere di urbanizzazione della palazzina e il progetto definitivo della palazzina che è già stato



approvato nel corso del 2014 rimangono invariati e pertanto sono stati recepiti completamente da questa variante.

L'istruttoria del permesso per le opere di urbanizzazione del primo stralcio è praticamente conclusa mancano le prove su piastra.

Paola Onorati: dà lettura del parere favorevole con condizioni del Servizio Commercio.

Barbara Bonora: Precisa che non potrà essere insediata una medio-grande struttura di vendita. Passo la parola al geom. Baraldini per far chiarezza sugli importi sugli oneri dovuti per gli interventi da attuarsi col Fondo e ciò che può essere scomputato rispetto al 1,6 M €

Vittorio Baraldini: Precisa che per quanto riguarda l'ERS nulla è dovuto, né tantomeno per la futura palazzina delegazione comunale in quanto per questi l'intervento è totalmente gratuito. Per gli interventi da attuarsi con il Fondo gli unici oneri da corrispondere sono quelli riferiti ai 3000 mq di attività commerciale; l'onere inerente al costo di costruzione (si è parlato di un costo dei lavori di circa 900 €/mq per un totale di circa 3 M €) deve invece essere corrisposto; non è possibile decurtarlo dal 1,6 M €.

Antonio Barillari: Preciso che lo stesso dovrà essere corrisposto anche per gli interventi di edilizia residenziale degli altri stralci.

Alessio Stabellini: Ricorda che avevano già espresso parere nell'ambito dell'accordo di programma per il piano di recupero della STU.

Per quanto riguarda l'area nello specifico riassume il contenuto del parere consegnato:

- è stato inserito l'art. 3 bis non ritenendo necessaria l'effettuazione di indagini ambientali preliminari rimandando tutto alla fase di costruzione e se in quella fase emergeranno situazioni di contaminazione del suolo si dovranno attivare tutte le procedure di bonifica previste dalla normativa vigente;
- la sistemazione piano altimetrica non dovrà alterare le linee di sgrondo delle aree limitrofe e l'eventuale movimentazione dei terreni dovrà essere effettuata in conformità alla normativa vigente;
- per lo scarico di acque domestiche e meteoriche era previsto nel progetto lo scarico in pubblica fognatura, nella versione originaria era prevista una cassa di laminazione che ora non c'è più a seguito di accordi con Hera, il parere è favorevole;
- parere favorevole con alcune prescrizioni per gli esercizi al piano terra per quanto riguarda il rumore, dovranno essere rispettati i limiti per la presenza delle abitazioni ai piani superiori; i lavori edili dovranno essere autorizzati ai sensi della disciplina per le attività rumorose; per la ricollocazione della cabina elettrica dovranno essere rispettati i limiti per l'esposizione ai campi elettromagnetici;
- per la legge relativa a VIA, screening, VAS ecc. non si ravvisa nulla di significativo.

Gianluca Nicosia: Non ravvisa problemi in questa fase.

Il parere è favorevole, sottolinea la necessità di evidenziare il rispetto delle quote, nella fase successiva dei progetti esecutivi per le opere di urbanizzazione, per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le prove su piastra erano state richieste per capire il tipo di terreno presente in sito e quindi tarare i pacchetti strutturali sulle parti nuove in conformità ed adeguatezza con ciò che è presente in sito in modo da non stravolgere ciò che già esiste nelle aree limitrofe. Il parere quindi è favorevole.

Monica Pretto: esprime parere favorevole precisando che lo stesso in forma cartacea verrà consegnato entro martedì 19 maggio.

Sono già presenti le reti del gas, acqua e fognatura quindi l'intervento si sostanzia in semplici allacci e per la fognatura con semplici autorizzazioni allo scarico.

Precisa che non ha senso fare la laminazione perché il canale Maffea che ha un percorso articolato e arriva nella zona retrostante l'Ipercoop, ha una discontinuità idraulica nella zona di via Bologna perché negli anni 60 con il passaggio della fognatura in via Bologna non è stata fatta la



botte sifone e quindi il canale Maffea recapita in fognatura. È già stata autorizzata la fognatura separata all'interno del lotto ma entrambe le fognature recapiteranno in fognatura mista esistente di via Tassoni.

Per le piazzole RSU sono state individuate le ubicazioni che sono esplicitate nel parere.

Franco Buscaroli: È stata verificata la fattibilità dell'estensione della rete del teleriscaldamento. Oggi è presente una rete in via Mulinetto quindi si tratta di circa 1500 m di estensione. Bisogna definire con il soggetto attuatore la modalità e i punti di consegna.

Olga Spisani: il parere è favorevole, sottolinea che nella tavola di variante non sono recepite tutte le prescrizioni date in precedenza per la realizzazione del primo stralcio e per la palazzina pertanto vengono ribadite le stesse prescrizioni nel parere odierno.

Barbara Bonora: il permesso del primo stralcio è sospeso; è nella volontà della proprietà attivarsi, presentando i progetti esecutivi anche delle opere di urbanizzazione del secondo stralcio per approvare con lo stesso atto di Giunta la variante al PdR e la modifica all'attuazione contenente anche gli esecutivi degli stralci funzionali 1 e 2 in modo da poter rilasciare i relativi permessi per le opere di urbanizzazione subito dopo la sottoscrizione della nuova convenzione. Pertanto essendo prevista la consegna degli elaborati entro la fine del mese di maggio ci sarà una conferenza specifica per detti progetti.

Fausto Bertoncelli: esprime parere favorevole con indicazioni e suggerimenti da tenere in considerazione in fase di progettazione esecutiva delle opere.

Antonio Barillari: premette che la variante è ammissibile perché conformemente all'art. 19 del POC la tabella allegata alla relazione evidenzia che non c'è aumento di edificazione e non c'è aumento di carico.

Si riallaccia al parere di Arpa, in relazione alla modifica apportata alle prestazioni energetiche perché mentre una classe A è conforme sia alle norme di RUE e di POC, sia l'art. 63 del RUE che l'art. 11 del POC fanno riferimento al livello di prestazione energetica regionale migliorato del 10% e non alla classe energetica.

La classe A soddisfa sempre questa norma, la classe B non è detto perché dipende dai parametri di forma dell'edificio. Ritiene necessario aggiungere nelle norme di attuazione alla prescrizione relativa alla classe B anche il rispetto dell'art. 63 del RUE o dell'art. 11 del POC.

Alessandro Storti: esprime parere favorevole e dà lettura di porzione del parere. Chiederanno nella fase successiva, anche se non di loro competenza, dettagli sul punto di innesto della fognatura mista in quella esistente.

Ettore Maccaferri: esprime parere favorevole con condizioni. Essendo previsto un arretramento del filo delle facciate per realizzare logge, balconi e serre solari dovrà essere comunque garantito il fattore di luce diurna medio almeno pari al 2% nei locali ad uso principale.

Dovranno essere garantite le norme UNI 9183 per lo scarico delle acque reflue.

Barbara Bonora: chiude la conferenza con determinazione favorevole. Chiede a Hera di consegnare il parere scritto entro martedì 19/05 per rispettare i tempi di invio in Provincia perché per venerdì 22/05 è previsto il deposito.

Ribadisce che per quanto riguarda le richieste già avanzate dalla proprietà e sulle eventuali osservazioni a seguito del "deposito" della variante in merito alle modifiche da apportare allo schema della convenzione, saranno oggetto di valutazione nelle controdeduzioni in sede di approvazione della variante al PdR fermo restando che quelle in contrasto con l'accordo non potranno che essere rigettate.

Si chiude la conferenza alle ore 10,15.



5/6

La registrazione integrale dell'incontro viene posta agli atti dell'U.O. PUA – Servizio Pianificazione Territoriale.



Il Tecnico Verbalizzante
Arch. Claudio Tassinari

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Barbara Bondra

