



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 29.09.2020

Deliberazione n. GC-2020-353

Prot. Gen. n. PG-2020-102079

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2020-420

Sono intervenuti i Signori:

Maggi Andrea	Assessore
Coletti Cristina	Assessore
Fornasini Matteo	Assessore
Travagli Angela	Assessore
Kusiak Dorota	Assessore
Balboni Alessandro	Assessore
Gulinelli Marco	Assessore

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

Fabbi Alan	Sindaco
Guerrini Micol	Assessore
Lodi Nicola	Vice Sindaco

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Ornella Cavallari

Essendo gli intervenuti in numero legale il Presidente dichiara aperta la seduta

Oggetto

BANDO PERIFERIE - PROGETTO "NUOVO QUARTIERE NELL'AREA DELLA DARSENA DI SAN PAOLO, EX MOF E MEIS". LINEE DI INDIRIZZO PER LA RICHIESTA DI RIMODULAZIONE DEGLI INTERVENTI A5 PARCHEGGIO MULTIPIANO EX MOF, A6 PARCHEGGIO EX PISA, C1 PERCORSI TURISTICO COMMERCIALI DALLA STAZIONE AL SISTEMA DELLE PIAZZE CENTRALI.

La presente deliberazione rimarrà in pubblicazione per 15 gg. consecutivi all'Albo Pretorio di questo Comune.
Firme autografe sostituite da indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2, D. Lgs n. 39/1993.

OGGETTO: BANDO PERIFERIE - PROGETTO "NUOVO QUARTIERE NELL'AREA DELLA DARSENA DI SAN PAOLO, EX MOF E MEIS". **LINEE DI INDIRIZZO PER LA RICHIESTA DI RIMODULAZIONE DEGLI INTERVENTI A5 PARCHEGGIO MULTIPIANO EX MOF, A6 PARCHEGGIO EX PISA, C1 PERCORSI TURISTICO COMMERCIALI DALLA STAZIONE AL SISTEMA DELLE PIAZZE CENTRALI.**

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che la Presidenza del Consiglio dei Ministri con DPCM del 25 maggio 2016 ha approvato un Bando per "progetti per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle Città Metropolitane, dei Comuni Capoluogo di Provincia e della Città di Aosta" comunemente noto come "Bando Periferie";

che la Giunta Comunale, con deliberazione n. 450 del 23 agosto 2016, ai sensi dell'art. 5 del Bando, ha candidato il "Progetto del nuovo Quartiere nell'area della Darsena di S.Paolo, Ex Mof e Meis" ricompreso all'interno della zona di rispetto della Città storica; il progetto, cui è stato assegnato successivamente un finanziamento statale di 18 milioni di euro, si articolava originariamente in n. 12 interventi come di seguito riportati:

Interventi candidati nel 2016			Finanziamento assegnato (€)
A	1	Demolizioni ex MOF e Darsena di San Paolo	1.300.000
	2	Bonifiche ex MOF e Darsena di San Paolo	550.000
	3	Reti e sottoservizi ex MOF e Darsena di San Paolo	800.000
	4	Riqualificazione area Darsena: urbanizzazioni fronte sul Po di Volano, centro sportivo nautico dell'intera Città	1.350.000
	5	Parcheggio interrato ex MOF	5.000.000
	6	Parcheggio ex Pisa	2.000.000
	7	Area verde denominata ex Camilli	500.000
	8	Riqualificazione via Darsena	3.000.000
B	1	Varco nelle Mura	1.000.000
	2	Riqualificazione primo tratto di via Piangipane	1.000.000
	3	Accessibilità e percorsi ciclo-pedonali dal MEIS verso il centro storico e il quartiere Ebraico	600.000
C	1	Percorsi turistico commerciali dalla Stazione al Sistema delle Piazze centrali	900.000
TOTALE			18.000.000

che la Giunta Comunale nel corso del 2018 ha richiesto alla Presidenza del Consiglio dei Ministri la rimodulazione di alcuni interventi finanziati con il "Bando Periferie" ed in particolare dell'intervento riguardante il Parcheggio interrato nel comparto Ex MOF Darsena (A5);

che la Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 15 novembre 2019 ha accolto la richiesta di rimodulazione dell'intervento A5 come "Parcheggio multipiano ex Mof" inoltrata alla Presidenza del Consiglio dei Ministri nel maggio 2018;

che all'esito della rimodulazione pertanto il "Progetto del nuovo Quartiere nell'area della Darsena di S.Paolo, Ex Mof e Meis" si articola nei seguenti interventi:

Interventi dopo la rimodulazione – novembre 2019			Finanziamento assegnato (€)
A	1	Demolizioni ex MOF e Darsena	1.300.000
	2	Bonifiche ex MOF e Darsena	550.000
	3-8	Reti e sottoservizi ex MOF e Darsena – Riqualficazione di via Darsena	3.800.000
	4	Riqualficazione area Darsena	1.350.000
	5	Parceggio multipiano ex MOF	5.000.000
	6	Parceggio ex Pisa	2.000.000
	7	Area verde ex Camilli	500.000
B	1-2	Varco nelle Mura – Riqualficazione primo tratto di via Piangipane	2.000.000
	3	Accessibilità e percorsi ciclo-pedonali dal MEIS verso il centro storico e il quartiere Ebraico	600.000
C	1	Percorsi turistico commerciali dalla Stazione al Sistema delle Piazze centrali	900.000
TOTALE			18.000.000

che il Documento Unico di Programmazione 2019-2024 declinando le Linee Programmatiche di Mandato dell'Amministrazione indicano una rivalutazione dell'impatto urbanistico, ambientale ed economico finanziario in coerenza con la disciplina e la strumentazione urbanistica vigente;

che la Giunta Comunale, con orientamento P.G. 56478 in data 09/06/2020, ha espresso un indirizzo diretto a richiedere la sospensione della procedura di gara in corso del Parceggio multipiano ex MOF e la sospensione del procedimento inerente il bando del progetto Parceggio ex Pisa almeno fino al 30 settembre 2020, per migliorare la strategia di rigenerazione urbana privilegiando scelte che non determinino nuovo consumo di suolo ed attenuino l'impatto visivo;

che, pertanto, con determina del Dirigente del Settore OO.PP. Patrimonio – Servizio Programmazione OO.PP. Amministrativo - Espropri n. 996 PG 58427 del 12/06/2020, si è valutata l'opportunità della sospensione della procedura di gara in corso del Parceggio multipiano ex MOF e del procedimento inerente il bando di gara del progetto Parceggio ex Pisa in attesa delle determinazioni sulla richiesta di rimodulazione alla Presidenza del Consiglio dei Ministri;

che il Consiglio Comunale nella seduta del 30/06/2020 con proprio Atto PG 60834/2020 verbale n. 6, recante all'oggetto: "O.d.g. presentato dai Gruppi Consiliari di Maggioranza sul programma "Periferie della città", ha espresso indirizzi in merito alla ridefinizione e "rimodulazione" dei suddetti interventi, oltre che dell'intervento C1 "Percorsi turistico commerciali dalla Stazione al Sistema delle Piazze centrali", fermo restando gli obiettivi e la strategia del Programma complessivamente presentato, in continuità con il percorso di ridefinizione delle opere da realizzare, già avviato nel 2018 e 2019 con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, attivando inoltre un gruppo di lavoro interno, per il tramite della Direzione Generale, finalizzato alla predisposizione di una proposta progettuale rimodulata entro il 30/09/2020 al fine di riferire allo stesso Consiglio Comunale sulle possibili soluzioni sulle aree di proprietà comunale e su eventuali criticità emerse nel confronto con la Presidenza del Consiglio dei Ministri;

che, in primo luogo, risulta mutato lo scenario socio-economico in cui si collocano determinate scelte urbanistiche, collocate alla base del programma candidato, disciplinate dal Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato nel 2011 denominato "Area Ex Mof-Darsena", la cui strategia di sviluppo, particolarmente complessa, richiede una riflessione al fine di verificarne la corrispondenza con le attuali necessità della comunità;

che il processo di trasformazione dell'area, avviato con il Piano di Recupero di iniziativa pubblica che ne disciplinava l'attuazione, prevedeva l'insediamento di attività prevalentemente residenziali e direzionali, oltre che lo sviluppo delle infrastrutture propedeutiche a tali attività; tali insediamenti hanno subito, negli ultimi anni, una battuta d'arresto dovuta ad un trend del mercato immobiliare in controtendenza, che rileva una domanda sempre minore per l'insediamento di attività commerciali di vicinato e di nuovi alloggi; tale andamento trova conferma anche nelle risultanze

di un'indagine condotta sul patrimonio residenziale non utilizzato sulla base della quale l'Amministrazione sta valutando di ridurre in maniera consistente le nuove volumetrie di progetto previste nell'intero quartiere "Ex Mof Darsena", avviando a breve la procedura per l'adozione di una Variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato nel 2011;

che i motivi della richiesta di rimodulazione degli interventi A5 e A6, così come specificato nell'Orientamento di Giunta PG 56478/2020 del 09/06/2020 e nella Determinazione n. 996 PG 58427/2020 del 12/06/2020, nascono dall'esigenza di svolgere alcuni approfondimenti tecnici e amministrativi sulle due opere da realizzare, ritenute di maggior impatto urbanistico e rispetto alla cui progettazione, sono cambiati alcuni degli scenari che avevano portato alla loro genesi;

che l'indirizzo dell'Amministrazione Comunale a ripensare la realizzazione del Parcheggio ex Mof (già oggetto di una precedente rimodulazione da parcheggio interrato a parcheggio in sopraelevazione) a favore di una riprogettazione degli spazi pubblici di connessione ha portato alla realizzazione di parcheggi "green" a raso con soluzioni che favoriscono il riequilibrio ecologico/ambientale dando concretezza alle Linee Programmatiche di Mandato nell'ottica di una consistente riduzione delle volumetrie edificabili (comprese quelle generate dall'area oggetto di possibile permuta per l'area del Parco sud), da ridefinire mediante la variante in itinere del Piano di Recupero di iniziativa pubblica ex MOF-Darsena;

che, oltre ad un mutato contesto "urbano" di riferimento, oggi risulta prioritario verificare la coerenza degli interventi denominati Parcheggio multipiano ex MOF e Parcheggio ex Pisa con la situazione legata all'emergenza sanitaria e ai suoi effetti di lungo periodo sul sistema socio-economico, mettendoli a confronto con gli aspetti salienti della politica della sosta e della mobilità in vista dell'avvio di un iter di predisposizione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG);

che a questi aspetti si aggiunge la necessità di promuovere iniziative finalizzate al dibattito e alla divulgazione dei progetti al fine di raccogliere l'opinione della cittadinanza su tali rilevanti interventi, dando ascolto e risposta anche a quei cittadini, che con una recente petizione popolare hanno richiesto un approfondimento relativo all'impatto ambientale delle progettate strutture di parcheggio;

che lo stato di emergenza sanitaria epidemiologica da COVID-19 e le misure urgenti messe in atto, per il contenimento di diffusione della stessa, hanno inevitabilmente comportato la necessità di rimodulare il programma delle opere pubbliche, sia in termini prettamente temporali, in quanto i decreti legge che si sono susseguiti e le ordinanze regionali hanno disposto la sospensione dei cantieri e dei termini dei procedimenti amministrativi, sia in riferimento alle scelte strategiche in quanto l'Amministrazione alla luce dello scenario verificatosi si è trovata a dover rivedere le priorità, gli obiettivi e il quadro di riferimento delle OO.PP., rispetto al programma triennale delle opere già approvato;

che il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), approvato dal Consiglio Comunale in data 16/12/2019, nell'individuare la Stazione ferroviaria come nodo intermodale ha anche definito un decalogo per la sua corretta progettazione; con lo stesso documento si è ritenuta detta *azione* necessaria, a seguito della progressiva dismissione dell'Autostazione di Rampari San Paolo per dar corso alla riqualificazione dell'area di cui al Bando Periferie (Progetto esecutivo dell'intervento B1-2). Sono già previsti, negli strumenti di programmazione vigenti, interventi di riqualificazione che prevedono la trasformazione della Stazione ferroviaria nel principale Hub intermodale del sistema di mobilità della Città, tra cui la definizione di una nuova configurazione del piazzale antistante al fabbricato principale che prevede una riorganizzazione degli spazi orientata a promuovere l'accessibilità attraverso la gerarchizzazione dei percorsi e degli spazi per ciascuna componente di mobilità (prima pedoni e biciclette, poi TPL, infine il mezzo privato) e la razionalizzazione dei movimenti pedonali interni al nodo, anche grazie all'eliminazione di barriere fisiche e l'incremento dei punti di accesso;

che in continuità con il Progetto Air Break – candidato dal Comune di Ferrara e scelto tra i vincitori nell'ambito del programma europeo delle Urban Innovative Actions (UIA), che consentirà di mettere in pratica diverse soluzioni, finalizzate a ridurre l'inquinamento atmosferico del 25% nella Città nell'arco di tre anni - potranno essere adottate soluzioni innovative, smart e sostenibili finalizzate al risparmio energetico, al miglioramento della qualità dell'aria ed al contenimento della dispersione idrica;

che le motivazioni di richiesta di rimodulazione dell'intervento C1 risiedono nella nuova configurazione del Quartiere Giardino, un quartiere residenziale progettato nei primi decenni del 900, dovuta fondamentalmente a due ragioni: una riconducibile alla presenza dello Stadio cittadino "Paolo Mazza", che ospita le partite della società calcistica S.P.A.L., e quindi un impianto sportivo soggetto a costanti adeguamenti normativi nel corso del 2019 (lo scorso campionato in serie A ed oggi in serie B); e l'altra alla recente decisione dell'Amministrazione di potenziare l'Autostazione dei bus extraurbani e di incrementare l'offerta di parcheggi a ridosso della Stazione ferroviaria così come delineato nel PUMS approvato il 16/12/2019;

che non deve inoltre essere sottovalutato il problema della sicurezza e del degrado urbano, dato che l'asse urbano stazione-centro storico rappresentato da via Cassoli e Piazzale Castellina nel Quartiere Giardino rappresenta uno dei luoghi in cui si concentrano i principali fenomeni di microcriminalità e di degrado sociale; l'Amministrazione Comunale, per contrastare gli effetti del forte disagio sociale e favorire una possibile forma di integrazione tra i residenti, ha deciso di incentivare maggiormente le risorse economiche oltre che innescare politiche sociali nel quartiere, in continuità con il progetto di gestione e rigenerazione urbana dell'area *Stazione Grattacielo*, avviato già nel 2015 con la candidatura dell'area al Bando *approvato con DPCM del 15/10/2015* per la predisposizione di un *Piano Nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate*, e risultato beneficiario di un finanziamento statale di 2.000.000 di euro, non ancora perfezionato, in quanto era previsto un cofinanziamento regionale ad oggi non disponibile;

che la richiesta di rimodulazione si muove in quest'ottica ed in previsione del potenziamento dell'Autostazione di via del Lavoro (sul lato ovest della Stazione) con una revisione delle linee, l'adeguamento della struttura edilizia, la revisione dei percorsi pedonali oltre che l'accessibilità alla stazione stessa attraverso uno studio di fattibilità prodotto nel mese di maggio 2020;

che, a tal proposito, è emersa la necessità di valutare in maniera più approfondita i suddetti interventi, alla luce di un'esigenza di maggiore sostenibilità ambientale ed economica dei progetti, anche in riferimento ai futuri costi di gestione e manutenzione;

Considerato:

che in data 21/09/2020 le proposte progettuali di rimodulazione degli interventi A5 *PARCHEGGIO MULTIPIANO EX MOF*, A6 *PARCHEGGIO EX PISA* e C1 *PERCORSI TURISTICO COMMERCIALI DALLA STAZIONE AL SISTEMA DELLE PIAZZE CENTRALI* sono state illustrate ai Presidenti degli Ordini Professionali;

che in data 23/09/2020 le stesse proposte sono state illustrate alla III Commissione Consiliare; e in data 28/09/2020 al Consiglio Comunale con esito positivo;

che sono già in programma ulteriori percorsi partecipativi con la Camera di Commercio, le associazioni di categoria quali ASCOM, Confindustria, Confartigianato, Confesercenti, CNA e Legacoop, oltre che con la cittadinanza.

Ritenuto, pertanto, per le motivazioni sopra specificate, di approvare le linee di indirizzo al fine di consentire al Dirigente del Settore Governo del Territorio in qualità di RUP del progetto "Nuovo Quartiere nell'area della Darsena di San Paolo, Ex Mof e Meis" candidato al c.d. Bando Periferie, di procedere speditamente, sottoponendo alla Presidenza del Consiglio dei Ministri la richiesta di rimodulazione degli Interventi di cui alle premesse.

Dato atto:

che a tal fine sono state avviate anche le procedure per l'adozione di una Variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., combinato al disposto di cui all'art. 4 co. 4 L.R. 24/2017, della L.R. n. 3/2020, nonché dell'art. 34 delle NTA del POC;

che saranno rimodulati gli accordi presi con l'Agenzia del Demanio in data 21/12/2015 nell'ambito dell'Intesa Istituzionale per l'attuazione del Programma Unitario di Valorizzazione di Immobili Pubblici (PUV-Ferrara), ai sensi dell'art 15 della legge 7 agosto 1990, n.241 al fine di ridefinire la permuta di immobili ivi prevista valutando la possibilità di procedimenti alternativi di permuta per la stessa area o attraverso l'individuazione di nuove aree da adibire a parco;

VISTI i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Settore Governo del Territorio in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 D.Lgs.267/2000 e s.m.i.);

Con il voto favorevole di tutti i presenti

DELIBERA

di dare indirizzo, per le motivazioni specificate in premessa e qui integralmente richiamate, affinché il Dirigente del Settore Governo del Territorio, in qualità di RUP del progetto "Nuovo Quartiere nell'area della Darsena di San Paolo, Ex Mof e Meis" candidato al c.d. "Bando Periferie", proceda alla richiesta di rimodulazione degli interventi: *A5 PARCHEGGIO MULTIPIANO EX MOF, A6 PARCHEGGIO EX PISA, C1 PERCORSI TURISTICO COMMERCIALI DALLA STAZIONE AL SISTEMA DELLE PIAZZE CENTRALI*;

di dare atto che la richiesta di rimodulazione trasmessa alla Presidenza del Consiglio dei Ministri da parte del RUP, al momento ed in attesa da parte delle relative determinazioni da parte della Presidenza del Consiglio dei Ministri, non costituisca proposta di variante al Piano Triennale delle Opere Pubbliche ed ai relativi impegni economici; all'esito della rimodulazione si procederà all'approvazione delle relative variazioni ed ad un riallineamento del cronoprogramma degli interventi interessati;

di dare atto che il responsabile del procedimento è l'Arch. Fabrizio Magnani, Dirigente del Settore Governo del Territorio;

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, con il voto favorevole di tutti i presenti, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

L'Assessore
Andrea Maggi

Il Segretario Generale
Ornella Cavallari



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Affari Generali

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 29 settembre 2020 n. GC-2020-353 – Prot. Generale n. PG-2020-102079 e avente oggetto BANDO PERIFERIE - PROGETTO "NUOVO QUARTIERE NELL'AREA DELLA DARSENA DI SAN PAOLO, EX MOF E MEIS". LINEE DI INDIRIZZO PER LA RICHIESTA DI RIMODULAZIONE DEGLI INTERVENTI A5 PARCHEGGIO MULTIPIANO EX MOF, A6 PARCHEGGIO EX PISA, C1 PERCORSI TURISTICO COMMERCIALI DALLA STAZIONE AL SISTEMA DELLE PIAZZE CENTRALI.

esecutivo il 29/09/2020

E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 01/10/2020 al 15/10/2020

Ferrara, 01/10/2020

**L'addetto alla pubblicazione
Aldo Rizzoni**