COMUNE DI FERRARA
PROTOCOLLO GENERALE
I
COPIA CARTACEA DI ORIGINALE ANALOGICO
Protocollo N.0228709 del 25/11/2026

Gruppo Consiliare Movimento 5 Stelle

Ferrara, 25 Novembre 2026

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI FERRARA

ALL'ASSESSORE AL PATRIMONIO E ALLA SICUREZZA

AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Interrogazione - Condominio «Il Grattacielo», lavori di adeguamento antincendio, esattezza dei dati forniti in sede di accesso agli atti e conseguenze dell'incendio dell'11 gennaio 2026.

PREMESSO CHE:

Il complesso edilizio denominato **Condominio «Il Grattacielo»**, sito in Ferrara, Viale della Costituzione n. 6 / Via Felisatti n. 5, è composto da due torri principali di 22 piani fuori terra (Torri A e B, altezza antincendio 67,65 m, soggette ai controlli VVF ex D.P.R. 151/2011, att. 77.3.C), una torre centrale di collegamento di 7 piani (Torre C, altezza 26,90 m, att. 77.1.A) e un corpo basso di 3 piani con piano interrato ad uso cantine e locali tecnici (Corpo D), per un totale di circa 182 unità abitative oltre a uffici, negozi e spazi collettivi;

Già con **verbale prot. n. 405 del 18/01/1993** i Vigili del Fuoco negavano il Nulla Osta Provvisorio (NOP) e, con **nota prot. n. 6626 del 16/06/2017**, il Comando Provinciale VVF di Ferrara (Pratica CED n. 5164) diffidava al ripristino delle misure di sicurezza antincendio manomesse (cavedi aperti ad ogni piano, porte non conformi, assenza di aerazione nei vani corsa ascensori e mancato adeguamento delle colonne montanti elettriche e gas), dichiarando espressamente che *"non sussistono le condizioni di sicurezza antincendio per l'esercizio dell'attività"*;

In data **09/03/2018**, il Comune di Ferrara emanava l'**Ordinanza Sindacale n. 13/2018** (comunicato stampa del 13/03/2018) con cui vietava la sosta e limitava h24 il transito nell'anello viario attorno al complesso proprio al fine di consentire l'accostamento delle autoscale dei Vigili del Fuoco fino a 67,65 metri di altezza;

Con **nota prot. n. 5710 del 22/05/2018** (su progetto Per. Ind. Zambonini e Geom. Camerani), **NOF prot. n. 7756 del 10/07/2018**, **parere di deroga D.R. Emilia-Romagna n. 112 del 03/01/2019** e successivo **parere favorevole condizionato sulla variante prot. U.0011732 del 15/09/2020** (su progetto MezzadrIngegneria s.r.l. – Ing. Denis Zanetti e Ing. Andrea Guaraldi, depositato il 16/06/2020 con prot. 2020F13/7517), il Comando Provinciale VVF di Ferrara approvava il progetto di adeguamento antincendio trasmettendolo formalmente anche al **Comune di Ferrara** e alla **Prefettura**;
Nel parere del **15/09/2020 (prot. 11732)** il Comandante Provinciale VVF ribadiva l'obbligo di sigillare tutti i cavedi almeno in classe **EI 60**, proteggere in classe **EI 120** le tubazioni del gas, ricalcolare la riserva idrica e depositare la **SCIA Antincendio prima dell'esercizio dell'attività** corredata da tutte le certificazioni ministeriali (CERT.REI, DICH.PROD, DI.CO.), ricordando espressamente che l'omessa presentazione della SCIA costituisce **reato penale** ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 139/2006. Inoltre, la Relazione Tecnica del **12/06/2020** (pag. 21) qualificava espressamente **i rami della galleria al piano terra come tratto terminale del percorso d'esodo per tutti gli occupanti delle Torri B e C**; nonostante ciò, tra marzo e maggio 2021 (lettere dell'allora Amministratrice Rag. Tiziana Davì del 17/05/2021 e del 28/05/2021), l'Amministrazione Comunale — segnatamente tramite il Vicesindaco -Nicola Lodi - sollecitava il Condominio alla progettazione e installazione di **cancelli di chiusura delle gallerie** per ragioni di ordine pubblico, opera in diretto contrasto con la funzione di via di fuga approvata dai VVF;
Con **PEC del 09/02/2022 (Prot. 22B11/7517)** inviata direttamente al **Sindaco del Comune di Ferrara**, al Prefetto, al Questore e al Comandante dei Vigili del Fuoco, il Direttore dei Lavori **Ing. Denis Zanetti** comunicava formalmente l'impossibilità di completare l'incarico e di chiudere la pratica SCIA Antincendio per l'inerzia di numerosi condomini, chiedendo un incontro collegiale urgente *"al fine di evitare un fermo indefinito delle opere ed una inoperosità che porterà alla mancanza della necessaria chiusura della pratica Antincendio"*;

Con successiva **nota del 31/03/2022 (Prot. 2022C23/7517)**, l'Ing. Zanetti certificava la **sospensione ufficiale dei lavori di entrambe le imprese appaltatrici (Impresa Ghiotti e Impresa Antera)** per mancanza di liquidità e morosità, sollecitando una nuova comunicazione urgente a Comune, VVF, Prefettura e Questura;

Dal documento contabile redatto dallo stesso Ing. Zanetti in data **16/06/2025 (Prot. 2025F04/7517)** emerge che, a distanza di sei anni dall'avvio del cantiere:

- Solo **126 appartamenti su 182** risultavano contabilizzati per le opere edili (lasciando decine di alloggi privi di porte REI 90 e filtri a prova di fumo in sovrappressione, vanificando così l'intera compartimentazione verticale delle torri);
- Su **377 dichiarazioni di conformità (DI.CO.) degli impianti elettrici e gas** da raccogliere e verificare (336 nelle Torri A–B, 28 nella Torre C, 10 nei negozi e 3 condominiali), ne risultavano verificate **soltanto 40** (*"Eseguito ad oggi = 40"*, pari al 10,6%);
- In data **11 gennaio 2026**, un principio di incendio divampava proprio nei vani tecnici/contatori dell'edificio, in assenza di SCIA Antincendio depositata e con gli impianti elettrici e di compartimentazione ancora incompiuti;

RICORDATO CHE:

Il **Comune di Ferrara è proprietario di 7 unità immobiliari** all'interno del Condominio «Il Grattacielo» (contraddistinte dai codici condominiali **D01, D02, D06, D07, D09, F01, F04**), per complessivi **18,360 millesimi di proprietà**.

Come risulta dai rendiconti e dalle tabelle di riparto dei lavori straordinari antincendio approvati dall'Assemblea condominiale del **30/06/2025** (amministratore Studio Donazzi) e dai successivi estratti conto bancari del Condominio, il Comune di Ferrara partecipava al riparto della spesa straordinaria antincendio (il cui costo complessivo per lavori Ghiotti, porte REI Antera e competenze tecniche ha superato **1,68 milioni di euro IVA compresa**, con perizia a finire stimata in **€ 2.074.000,00 netti**) per una quota complessiva a carico dell'Ente di **€ 22.845,27**; ha effettuato versamenti tracciati sul conto corrente condominiale nel corso del **2026** (subito dopo l'incendio dell'11/01/2026 e l'emissione della fattura di saldo dell'Impresa Ghiotti del 10/02/2026), per un totale documentato di **€ 16.657,10**;

CONSTATATO CHE:

Ciononostante, in data **23/11/2026**, in riscontro a formale istanza di accesso agli atti presentata dalla scrivente Consigliera Comunale, il Direttore Generale del Comune di Ferrara negava l'ostensione degli atti dichiarando che l'Amministrazione non possederebbe né avrebbe mai partecipato o deliberato su tali interventi.

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI INTERROGANO IL SINDACO E LA GIUNTA PER SAPERE:

1. A quale titolo e con quali determinazioni dirigenziali o impegni di spesa il Comune di Ferrara, in qualità di proprietario di 7 unità immobiliari (18,360 millesimi), abbia approvato e liquidato nel 2026 somme per almeno € 16.657,10 (a fronte di una quota ripartita di € 22.845,27) per i lavori straordinari di adeguamento antincendio del Condominio «Il Grattacielo»;
2. Se e con quale delega l'Amministrazione Comunale abbia partecipato alle assemblee condominiali del 2019–2025 (in particolare all'assemblea del 30/06/2025 che ha approvato il consuntivo e il piano di riparto dei lavori antincendio) e quali verifiche preventive siano state svolte dai tecnici comunali sulla regolarità contabile e sulla congruità della lievitazione dei costi (passati dai € 961.280,80 contrattuali del 2019 a oltre € 1.680.000,00 consuntivati e € 2.074.000,00 stimati);
3. Quali iniziative concrete e formali abbia assunto il Sindaco, in qualità di massima autorità sanitaria e di sicurezza pubblica locale nonché di soggetto espressamente destinatario della PEC del Direttore dei Lavori Ing. Denis Zanetti del 09/02/2022 (Prot. 22B11/7517), dopo essere stato informato per iscritto che il cantiere antincendio era fermo, le imprese erano sospese e la SCIA Antincendio non poteva essere chiusa;
4. Perché, nei quasi quattro anni intercorsi tra il febbraio 2022 e l'incendio dell'11 gennaio 2026, l'Amministrazione Comunale non abbia esercitato i propri poteri di vigilanza edilizia e di tutela della pubblica incolumità nei confronti di un complesso residenziale ad altissimo affollamento privo di SCIA Antincendio, nonostante gli espliciti avvertimenti del Comando Provinciale VVF (note prot. 6626/2017 e prot. 11732/2020);
5. Su quale base tecnica il Vicesindaco e la Giunta abbiano richiesto nel marzo–maggio 2021 la progettazione e l'installazione di cancelli a chiusura delle gallerie del piano terra, considerato che la Relazione Tecnica approvata dai Vigili del Fuoco il 15/09/2020 (pag. 21) qualificava espressamente tali gallerie come percorso d'esodo obbligatorio per tutti gli occupanti delle Torri B e C.
6. Per quali ragioni in data 23/11/2026 sia stato opposto un diniego all'istanza di accesso agli atti motivato dall'asserita estraneità e mancanza di documenti in capo al Comune di Ferrara, quando invece gli estratti conto e i registri contabili dimostrano che l'Ente è condomino proprietario di 7 unità, è inserito nelle tabelle di riparto ed ha effettuato bonifici di pagamento proprio nel 2026, e se la Giunta intenda disporre immediatamente la consegna integrale di tutti gli atti contabili, tecnici e assembleari detenuti dagli uffici Patrimonio e Lavori Pubblici.

La Presidente Gruppo Consiliare M5S

Cons. Marzia Marchi

