



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 20/02/2024

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE n. 2024 - 94

L'anno duemilaventiquattro (2024) – addì venti (20) del mese di Febbraio, si è riunita la Giunta Comunale. Sono intervenuti i Signori:

Nome	Carica	Presenza
FABBRI ALAN	SINDACO	Presente
LODI NICOLA	VICE SINDACO	Presente
FORNASINI MATTEO	ASSESSORE	Presente
TRAVAGLI ANGELA	ASSESSORE	Presente
GULINELLI MARCO	ASSESSORE	Presente
KUSIAK DOROTA	ASSESSORE	Presente
MAGGI ANDREA	ASSESSORE	Presente
COLETTI CRISTINA	ASSESSORE	Presente
BALBONI ALESSANDRO	ASSESSORE	Presente
GUERRINI MICOL	ASSESSORE	Presente

Presiede Il Sindaco Alan Fabbri, che constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Assiste il Segretario Generale Francesco Babetto.

OGGETTO

APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 61 DELLA L. R. 24/2017 – ACCORDO CON PRIVATI – FINALIZZATO ALLA DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI PER LA RIGENERAZIONE URBANA DELLE AREE DI PROPRIETÀ DI COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP. NEGLI AMBITI “FORO BOARIO-AMBITO A” ED “EX FELISATTI” IN ATTUAZIONE DI STRATEGIE DEL PUG IN CORSO DI APPROVAZIONE E IN ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE AL PUG PRESENTATA DA COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.

APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 61 DELLA L. R. 24/2017 – ACCORDO CON PRIVATI – FINALIZZATO ALLA DEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI PER LA RIGENERAZIONE URBANA DELLE AREE DI PROPRIETÀ DI COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP. NEGLI AMBITI “FORO BOARIO-AMBITO A” ED “EX FELISATTI” IN ATTUAZIONE DI STRATEGIE DEL PUG IN CORSO DI APPROVAZIONE E IN ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE AL PUG PRESENTATA DA COOP ALLEANZA 3.0 SOC. COOP.

LA GIUNTA

Premesso che:

- la Legge Regionale n.24 del 21 dicembre 2017 inerente la “Disciplina sulla Tutela e Uso del Territorio” richiede ai Comuni di riformulare l'intera strumentazione e arrivare alla approvazione di un unico Piano Urbanistico Generale rivolto alla riduzione del consumo di suolo ed orientato prevalentemente a promuovere ed incentivare il riuso e la rigenerazione del territorio già urbanizzato;
- l'elaborazione del nuovo Piano Urbanistico Generale, ai sensi della nuova L.R. n. 24/2017, rappresenta il momento per ridefinire il quadro regolatorio delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie della città e del territorio;
- la formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale rientra tra gli obiettivi gestionali individuati dal Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) – Parte Obiettivi e dal Piano della Performance per il triennio 2022/2024, con riferimento n. 2.2.1.3;
- con atto n. 536 del 24/10/2023 la Giunta Comunale, a norma dell'articolo 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017, ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale completa di tutti gli elaborati costitutivi;

considerato che

- l'avviso di assunzione della proposta di Piano è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT) n. 309 del 08/11/2023 e la proposta è stata depositata per osservazioni per sessanta giorni decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURERT, presso la U.O. Pianificazione Generale e Paesaggistica, nonché pubblicata all'albo pretorio, sul sito web istituzionale e su apposito sito dedicato www.comune.fe.it/pug, dando la possibilità di formulare le proprie osservazioni entro il termine del 08/01/2024, prorogato con Delibera di Giunta n. 711 del 19/12/2023 al 22/01/2024;
- la L.R. 24/2017 prevede all'art 61 che *“Nel corso della fase di formazione del PUG, di cui all'articolo 45, anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale del*

piano, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.”;

- ai sensi del comma 2, “L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata.”;

- al comma 3 è stabilito, inoltre, che “L'accordo costituisce parte integrante della proposta di piano cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e trasparenza. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo di governo dell'ente. L'accordo è subordinato al recepimento dei suoi contenuti nella delibera con cui l'organo consiliare fa propria la proposta di piano ai sensi dell'articolo 46, comma 1, e alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.”;

- l'articolo 1 della L.R. 24/2017, annovera, al comma 3, la valorizzazione della capacità negoziale dei Comuni quale fattore determinante per l'efficacia del governo del territorio;

premesse inoltre che

- in data 01.03.2023 il Comune di Ferrara e Coop Alleanza 3.0 soc. coop., con Sede Legale in Castenaso (BO), Via Villanova n. 29/7, C.F. 03503411203 (di seguito Soggetto proponente) hanno sottoscritto Accordo ex Art. 11 L.241/90 per la realizzazione di un Nuovo Palazzetto dello Sport finanziato con Fondi PNRR in area Foro Boario, con il quale il Soggetto proponente ha assunto l'impegno, già adempiuto, di cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree già facenti parte dell'ambito Foro Boario. Contestualmente il Comune di Ferrara ha assunto l'impegno di addivenire alla sottoscrizione di un Accordo ex Art. 61 della LR 24/2017 per la riqualificazione degli ambiti “Foro Boario-Ambito A” ed “Ex Felisatti” da recepire nel redigendo PUG;

- detto Accordo è stato preliminarmente approvato dalla Giunta Comunale in data 17/01/2023 con Delibera n. 9 e successivamente ratificato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2023-23 del 20 aprile 2023;

- l'area individuata per l'impianto sportivo è ricompresa tra le vie Foro Boario e Ravera su parte del sedime dell'ex Foro Boario; è di proprietà del Comune di Ferrara, è identificata nel catasto terreni del Comune di Ferrara al foglio 161 mappali 1582 e 1683 ed ha una dimensione di 6.394 mq. Detta area risulta confinante, sul lato est, con un'area, oggetto della cessione dell'Accordo art. 11, identificata catastalmente nel catasto terreni al foglio 161 mappale 1701, e con un'area di proprietà di Coop Alleanza al foglio 161 mappale 1684, di complessivi 17.177 mq;

considerato che

- in data 22/01 u.s. il Comune di Ferrara ha ricevuto istanza, registrata al P.G. 12501/2024, inerente un'osservazione al PUG da parte del Soggetto proponente, nella quale si richiede, tra gli altri, l'attivazione del procedimento finalizzato alla sottoscrizione di un Accordo, ai sensi dell'art. 61 della L.R. 24/2017, per l'attuazione degli Ambiti “Foro Boario-Ambito A” ed “Ex Felisatti”, secondo quanto individuato dalle specifiche Schede Progettuali d'Ambito;

- la proposta di accordo ex art. 61 L.R. 24/2017 prevede la definizione degli elementi essenziali per la rigenerazione urbana delle aree di proprietà Coop negli ambiti "Foro Boario-Ambito A" ed "Ex Felisatti" definendo basi concrete per l'attuazione degli obiettivi individuati nella Strategia del PUG assunto;

considerato inoltre che l'Amministrazione comunale ha ritenuto che il perfezionamento dell'accordo riveste carattere di "rilevante interesse per la Comunità locale" per le seguenti ragioni:

- a) si prevede una complessiva riqualificazione di ampie porzioni del territorio corrispondenti a 2 ambiti produttivi dismessi e degradati, che non hanno trovato attuazione con i previgenti strumenti urbanistici; gli ambiti "Foro Boario-Ambito A" ed "Ex Felisatti" corrispondono, infatti, ad ambiti urbani con caratteristiche di degrado urbanistico (carenza di infrastrutture, di spazi pubblici, di funzioni, ecc.) e di degrado ambientale (decoro urbano) e socio-economico.
Si tratta di due ambiti strategici per l'assetto urbano della città: l'area "Ex Felisatti", con una superficie di oltre 70.000 mq, localizza tra le via Modena e via del Lavoro, si trova all'accesso ovest della città, contiguo alla stazione ferroviaria e al nuovo terminale dei bus urbani; Foro Boario, di dimensioni di quasi 20.000 mq, localizzata sulla via Foro Boario, costituisce una centralità della parte sud della città, che con la realizzazione del palazzetto risulterà ancor maggiormente strategica;
- b) si favorisce la riqualificazione di ambiti di interesse strategico per la Città posti in prossimità dei nodi di trasporto pubblico su ferro e su gomma; si contribuisce al miglioramento "ambientale" tramite interventi incrementali della permeabilità dei suoli, della regimentazione delle acque piovane e all'incremento della massa arborea ed arbustiva presente nel territorio; si creano ambiti strettamente connessi al sistema di trasporto pubblico con conseguente riduzione dell'utilizzo dei mezzi di trasporto privato; si incrementano le quote di dotazioni pubbliche anche attraverso l'eventuale reperimento esterno all'ambito o tramite monetizzazioni; si favorisce la realizzazione di interventi ERS;
- c) si favorisce la trasformazione delle aree dismesse con nuovi utilizzi e funzioni coerenti con l'assetto urbano circostante; costituisce obiettivo prioritario per la realizzazione di residenze e servizi per favorire l'insediamento di nuove attività e funzioni compatibili con il tessuto e con i caratteri tipologici del contesto urbano. La proposta di riqualificazione degli ambiti urbani degradati è finalizzata al miglioramento e all'efficientamento delle strutture infrastrutturali, degli spazi scoperti e degli spazi pubblici in modo consono con i criteri e gli obiettivi di miglioramento della qualità della vita dei cittadini, eliminando tutti quei fattori ed elementi di degrado e di incoerenza urbanistica che ostacolano tale processo.

ricordato che i principi sui quali si fonda la L.R. 24/2017, così come stabilito all'art. 1, c. 2 sono:

- 1) contenere il consumo di suolo, introducendo il principio del "consumo di suolo a saldo zero";
- 2) aumentare l'attrattività e la vivibilità delle città con politiche di rigenerazione urbana, arricchendo i servizi e le funzioni strategiche, la qualità ambientale, la resilienza ai cambiamenti climatici, la sicurezza sismica, etc.;

specificato che con la sottoscrizione dell'Accordo in oggetto si perseguono, inoltre, le seguenti finalità generali in linea con le strategie del PUG:

- dare attuazione all'Obiettivo Strategico OS2 – Ferrara città policentrica, rigenerata e abitabile, con particolare riferimento al Lineamento strategico LS1 (Valorizzare gli edifici e complessi speciali dismessi, degradati o male utilizzati [...]);
- dare attuazione ai Progetti Guida n. 1- *La Direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il Canale Boicelli* e n. 5- *La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per nuovo parco sud*;
- integrare importanti interventi di rigenerazione predisposti dall'Amministrazione Comunale, già in fase di realizzazione, come il nuovo Terminal degli autobus di via del Lavoro e in corso di progettazione nell'ambito dei fondi del PNRR, come la realizzazione del Nuovo palazzetto dello sport e il nuovo "Accesso nord-ovest della città, ricucitura e miglioramento del decoro urbano", che ha come finalità il miglioramento dell'accessibilità alla città da ovest e la connessione con il centro storico, in particolare attraverso la ristrutturazione delle arterie e delle intersezioni inerenti via del Lavoro;

considerato che il Vicesindaco Lodi, con P.G. 15700 in data 26/01 u.s., al fine di una più puntuale definizione degli aspetti in esame, ha convocato il Soggetto proponente per un incontro che ha avuto luogo in data 08/02/2024, durante il quale sono stati discussi i contenuti dell'accordo, sia sotto il profilo testuale che in relazione agli elaborati; successivamente in data 13/02/2024 si è svolta un'ulteriore seduta nella quale si sono definiti i termini dell'accordo;

dato altresì atto che:

- la sottoscrizione dell'Accordo così definito, che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale, costituisce intesa preliminare, condizionata al recepimento del suo contenuto nella Delibera di Adozione dello strumento di pianificazione cui accede ed al recepimento delle sue previsioni nel PUG approvato, e pertanto l'approvazione del Piano Urbanistico Generale comporterà l'applicazione di quanto previsto nell'accordo stesso;
- l'Accordo di cui all'art. 61 della LR 24/2017 costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

ritenuta pertanto accoglibile la proposta avanzata, giudicandone positivamente la compatibilità e sostenibilità urbanistica, in quanto migliorativa della qualità ambientale della città e comportante la rigenerazione urbana di un'area dismessa, con opere a servizio della collettività quale la realizzazione di un nuovo palazzetto dello sport;

considerato che pertanto l'Amministrazione comunale intende, alla luce di quanto sopra esplicitato, procedere all'approvazione della proposta di Accordo con il Soggetto Proponente, ai sensi dell'art. 61 della L.R. 20/2017, allegata alla presente deliberazione;

viste:

- la Legge 21 dicembre 2017 n° 24 “*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*”;
- la Legge n. 241/90 e ss. mm;

dato atto degli allegati parere favorevole, espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell’art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del TUEL, dal Dirigente del Settore Governo del Territorio, in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell’azione amministrativa e dal Dirigente di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile;

dato atto che la presente proposta di deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica – finanziaria o sul patrimonio dell’ente;

Con il voto favorevole di tutti i presenti

DELIBERA

- 1. di accogliere e approvare**, per le ragioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente riportate, la proposta di Accordo così come ridefinita e allegata alla presente deliberazione, redatta ai sensi dell’art. 61 della L. R. 24/2017, comprensiva dei due allegati “*Schede Progettuali (Foro Boario-Ambito A ed Ex Felisatti)*” e dell’allegato “*Accordo ai sensi dell’art. 11 della Legge 241/90*” sottoscritto in data 01.03.2023, da stipularsi con la società Coop Alleanza 3.0 soc. coop., con Sede Legale in Castenaso (BO), Via Villanova n. 29/7, C.F. 03503411203, ai fini della definizione degli elementi per la rigenerazione urbana delle aree di proprietà di Coop Alleanza 3.0 soc. coop. negli ambiti “Foro Boario-Ambito A” ed “Ex Felisatti” in attuazione di strategie del PUG in corso di attivazione e in accoglimento dell’osservazione al PUG presentata da Coop Alleanza 3.0 soc. coop., da attuarsi nell’area compresa nelle particelle identificate attualmente al foglio 161, mappali 1582, 1683, 1684 e 1701, di mq 17.177, e nelle particelle identificate attualmente al foglio 135, mappali 5, 240, 843, 1493 e 1496;
- 2. di dare atto che** l’accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di Adozione e successiva Approvazione dello strumento di pianificazione cui accede, nella conferma pertanto delle sue previsioni con l’approvazione definitiva del Piano Urbanistico Generale;
- 3. di dare atto che** eventuali spese inerenti e conseguenti il presente atto sono a totale carico del Soggetto proponente e sottoscrittore dell’Accordo;
- 4. di dare atto inoltre che** il presente provvedimento è soggetto alle forme di pubblicità e di partecipazione ai sensi della L. 241/1990 e ss. mm e ii.;
- 5. di dare mandato** al Sindaco Dott. Alan Fabbri, o suo delegato, di sottoscrivere il

suddetto Accordo a nome del Comune di Ferrara di cui è rappresentante legale, apportando allo stesso eventuali modifiche non sostanziali che si dovessero rendere necessarie, stante il rilevante interesse pubblico rivestito dallo stesso;

6. **di dare atto che** il provvedimento definitivo di approvazione verrà pubblicato sul sito istituzionale del Comune ai sensi e nel rispetto delle disposizioni dettate dall'art. 39, comma 3 del D.Lgs 14-3- 2013 n. 33, come modificato ed integrato dal DLgs 97/2016;
7. **di dare atto che** il responsabile del procedimento è l'arch. Fabrizio Magnani, Dirigente del Settore Governo del Territorio.
8. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile, con il voto favorevole di tutti i presenti (art. 134, 4° comma del D.Lgs. n. 267/2000).

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO Alan Fabbri	IL SEGRETARIO GENERALE Francesco Babetto
----------------------------------	--