

# AREA EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA (L.457/78)  
ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 D.Lgs 267/2000 E art. 40 L.R. 20/2000  
CONVENZIONE URBANISTICA Rep. 24858 Racc. 12296 del 09/01/2013  
CONVENZIONE Rep. N. 26876/13329 del 09/12/2015  
CONVENZIONE ATTUATIVA Rep. N. 120011/46302 del 26/05/2017

ITALIA - Emilia Romagna - Provincia di Ferrara - Comune di Ferrara

## II° VARIANTE AL PdR DI INIZIATIVA PUBBLICA (L.457/78) "EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN"

(approvato con decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18/01/2012)  
e successiva variante (approvata con D.G.C. n. 569 PG 116102 del 09/11/2015)

### OGGETTO DELL'ELABORATO

Relazione illustrativa e previsioni di spesa e Protocollo d'Intesa tra Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti, Intercantieri Vittadello, ACER Ferrara e Comune di Ferrara per interventi di E.R.S. (Integrazione 2019)

### CODICE GENERALE ELABORATO

nr	opera		argomento			doc. e prog.				fase	rev.
04	P	3	F	E	R	I	0	1	G	4	

IDENTIFICAZIONE FILE: 107-06-18 - Ferrara Variante PR

data	oggetto
dicembre 2018	variante 2018 - emissione
febbraio 2019	aggiornamento CDS

### PROGETTISTA



ARCHITETTO ALESSANDRO PIASER

**Alfaluda S.r.l.**  
Via G. Galileo 15/3,  
31057 Silea (TV)  
Tel.: 0422/363285  
Fax: 0422/460156  
e-mail: office@alfaluda.it

### TIMBRI - FIRME



**Investire SGR S.p.A.**  
Fondo Ferrara Social Housing  
Via Po 16/A, 00198 Roma

**Ferrara 2007 S.P.A.**  
Via Paolo Mercuri 15  
00193 ROMA

## Sommario

<i>Premessa</i> .....	2
<i>Gli obiettivi della presente variante al Piano di Recupero Urbano (PdR)</i> .....	2
<i>Le proposte progettuali della presente variante al Piano di Recupero</i> .....	4
<i>Rete di teleriscaldamento HERA</i> .....	5
<i>Oneri di urbanizzazione</i> .....	5
<i>Oneri OOU Secondarie</i> .....	5
<i>Contributo di costruzione</i> .....	6

## Premessa

*In data 26 maggio 2017 è stata sottoscritta da Ferrara 2007 e InvestiRe SGR – in nome e per conto del Fondo Ferrara Social Housing - la Convenzione urbanistica che modifica ed integra quelle originarie a rogito Notaio Andrea Zecchi di Ferrara in data 9 gennaio 2013, rep. n. 24858/12296, trascritta a Ferrara in data 16 gennaio 2013 al n. 509 di formalità, e successiva a rogito stesso Notaio Andrea Zecchi di Ferrara in data 9 dicembre 2015 rep. n. 26876/13329, trascritta a Ferrara in data 28 dicembre 2015 al n. 15344 di formalità.*

*La Convenzione è in attuazione del P.d.R. di iniziativa pubblica nell'ambito dell'Accordo di Programma ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011. Disciplina l'attuazione dell'intero piano suddividendolo in sei stralci funzionali, connessi ad altrettante Unità Minime di Intervento (UMI) ed estende la destinazione ERS a tutta la UMI 1, perseguendo una logica della locazione molto diversa dall'intervento a libero mercato, che aveva guidato il progetto precedente.*

*Contemporaneamente alla stipula della suddetta Convenzione di variante, la Soc. Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Intercantieri Vittadello S.p.A. e Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara, in attuazione del Protocollo d'intesa siglato in data 25 giugno 2014, hanno dato avvio al fondo "Ferrara Social Housing", che con il medesimo atto ha acquisito la proprietà della UMI 1 b e c e gli obblighi relativi agli stralci funzionali, dando inizio ai lavori di ristrutturazione urbanistica ed edilizia del complesso urbano che sarà poi denominato "Le Corti di Medoro".*

*A sedici mesi dalla stipula dell'atto d'apporto veniva terminato e consegnato il primo edificio, destinato ad "abitazione per studenti".*

## Gli obiettivi della presente variante al Piano di Recupero Urbano (PdR)

*La presente variante urbanistica si rende necessaria per **inserire tra le destinazioni ammesse nella UMI 2 anche quella residenziale – abitazioni collettive-studentato**, per rendere il P.DI R. più flessibile alle esigenze del mercato e alle esigenze della città di Ferrara, garantendo, ad ogni modo, il rispetto dell'impianto urbanistico confermando gli obblighi di cui all'Accordo di Programma sottoscritto in data 19/12/2011 sopra citato.*

*A partire dall'anno accademico 2017/2018 l'Università di Ferrara ha avviato l'accesso libero a talune facoltà (in particolare quelle facenti capo a biotecnologie), registrando un boom di immatricolazioni.*

*All'inaugurazione dello scorso anno accademico, il Rettore dichiarava che l'Università aveva superato i 20.000 iscritti, con 7.000 nuove immatricolazioni (+120% rispetto all'anno accademico 2016/2017), di cui l'82% (quindi quasi 6.000) provenienti da fuori Regione.*

*Immediatamente si era manifestata l'emergenza abitativa per gli studenti, con l'Università che attivava una task force per farvi fronte, chiamando in soccorso tutti gli operatori pubblici e privati del territorio, convocati sia per dare risposte all'emergenza, sia per pensare a soluzioni più strutturali per il futuro.*

*L'emergenza tese poi a sgonfiarsi per via delle lezioni in streaming: molti studenti ritornarono a casa, data la possibilità di seguire le lezioni in tale modalità. Seguirono numerose lamentele da parte degli studenti circa la qualità della didattica offerta.*

*Per l'anno accademico 2018-2019 non sono ancora stati comunicati numeri ufficiali e definitivi da parte dell'Università: ad inizio ottobre il prorettore preannunciava circa 1.250 immatricolazioni in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.*

*Per tali ragioni e viste le difficoltà riscontrate nel precedente anno accademico, lo stesso prorettore, nel corso di una conferenza-stampa con il Comune e Ferrara Fiere ad inizio ottobre 2018, preannunciava che le lezioni del primo e secondo anno di biotecnologie si sarebbero svolte presso i padiglioni della Fiera di Ferrara, in due aule della capienza di circa 1.000 posti ciascuna. Contemporaneamente il Comune comunicava l'implementazione della rete di trasporto pubblico verso quella zona e verso "Le Corti di Medoro", la nuova residenza per studenti con 150 posti letto di proprietà del Fondo immobiliare "Ferrara Social Housing", in gestione ad ACER Ferrara.*

*Tali scelte hanno quindi determinato uno spostamento verso la zona di Ferrara sud della richiesta di alloggi da parte degli studenti (zona in cui sono presenti la didattica sia di biotecnologie, sia di Ingegneria).*

*ACER Ferrara ha comunicato che i 150 posti disponibili ne "Le Corti di Medoro" sono andati completamente esauriti nell'arco di una settimana, nonostante una condizione (la presenza del cantiere adiacente) non completamente favorevole dal punto di vista commerciale. La stessa ACER afferma di non essere riuscita a soddisfare almeno 300 ulteriori richieste di posto-letto e di non sapere se e dove questi richiedenti siano riusciti a trovare collocazione.*

*"Le Corti di Medoro", che hanno costituito sicuramente l'elemento più significativo in termini di implementazione dell'offerta abitativa per studenti per il corrente anno accademico, non hanno quindi risolto completamente il problema.*

*Va infine evidenziato che i vari osservatori immobiliari registrano un incremento significativo del canone di locazione di un appartamento a Ferrara, che deriva sicuramente dalla domanda abitativa degli studenti universitari, che rappresentano oltre il 70% della domanda di alloggio in*

locazione a Ferrara.

Appare quindi evidente come, l'incremento della destinazione residenziale – abitazioni collettive - studentato, in aggiunta a quelle già ammesse dallo stesso P.Di R., a parità di dotazione degli standard urbanistici e del carico urbanistico generato, sia opportuna e necessaria per le esigenze di crescita e di mercato della città di Ferrara, rientrando nella definizione “di opera di interesse generale” ai sensi del DPR 380/01.

Al pari di quanto già previsto per il Secondo Stralcio, in caso di attuazione delle destinazioni residenziali/collettive, la gestione dell'intervento relativo al Terzo Stralcio, sarà affidata dal Fondo Ferrara Social Housing ad ACER Ferrara. Quest'ultima ha stipulato un Accordo Quadro con ER.GO. delibera 30/2018 in data 24 maggio 2018 per l'attività di collaborazione all'organizzazione dell'offerta abitativa pubblica rivolta agli studenti universitari fuori sede della città di Ferrara.

## **Le proposte progettuali della presente variante al Piano di Recupero**

La presente variante ha per oggetto le progettazioni della sola UMI 2, all'interno del Quarto Stralcio funzionale.

L'obiettivo è l'introduzione della funzione di residenza / abitazioni collettive / studentato in aggiunta alla già consentita destinazione a Direzionale, per l'edificio denominato “F”.

Non sono previste modifiche alle sagome di massimo ingombro, né modifiche delle superfici edificabili, né modifiche agli standard rispetto a quanto già in essere.

Gli interventi si attueranno con il recupero e la riqualificazione dell'edificio esistente.

Trattandosi di un intervento di recupero, per l'edificio F di progetto è atteso il raggiungimento della Classe energetica B, piuttosto della Classe energetica A. Tale classe energetica consente di realizzare un edificio dalle alte caratteristiche prestazionali sia in termini di risparmio energetico sia di confort per gli utenti. Detta certificazione, ai sensi di legge, potrà non essere “LEED”.

L'edificio si colloca visivamente come prosecuzione prospettica del fabbricato denominato “E”, nella UMI 1c, ad oggi ultimato.

La necessità di continuità dello sky-line da Via Beethoven, impone di garantire la possibilità di conservazione dell'intero ultimo piano nella UMI 2, nel rispetto delle superfici consentite dal Piano.

Al pari degli interventi oggi in corso di realizzazione, per la UMI 2 si prevede l'allaccio alla rete

*di teleriscaldamento realizzata da HERA.*

*In conformità alle definizioni del RE del 06/04/1998, potranno essere realizzate scale esterne di sicurezza anche quando non ricadenti all'interno della sagoma di massimo ingombro prevista dal Piano ed in deroga ai confini di proprietà e di zona.*

*Le caratteristiche tipologiche, architettoniche e volumetriche dell'edificio (la presenza di logge rientranti, aggetti, le scelte delle forometrie, le scelte cromatiche e materiche dell'involucro...) si demandano alla progettazione dell'architettura, anche in funzione delle destinazioni d'uso. Queste caratteristiche della UMI 2 non saranno vincolate da quanto scelto per gli interventi oggi in corso di realizzazione nelle UMI 1b e 1c.*

## **Rete di teleriscaldamento HERA**

*Al pari di quanto già in attuazione per gli edifici delle UMI 1b e 1c, l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento Hera costituisce assolvimento degli obblighi previsti dalla DGR 1366 del 26/09/2011 relativamente alle quote minime di energia rinnovabile termica ed elettrica.*

## **Oneri di urbanizzazione**

### **Oneri OOU Secondarie**

*In relazione ai disposti della Delibera Regionale n. 849/98 e della Delibera di C.C. n. 18498/98, gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sono calcolati secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere, precisando che nulla è dovuto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria in quanto l'esecuzione è a totale carico dei soggetti attuatori. Visto l'art. 1.5.1 e 1.5.2 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile ai sensi del D.M. 801/77, e la particolare complessità dell'intervento, il computo degli oneri dovuti in ottemperanza alle disposizioni suddette, sarà determinato e corrisposto al momento del rilascio/presentazione degli idonei titoli abilitativi per gli edifici.*

*Risulta consolidata la possibilità di scomputare il valore residuo in credito di Euro 550.186,00 (cinquecentocinquantamilacentottantasei virgola zero zero) dagli oneri di urbanizzazione secondaria, da parte di Ferrara 2007 o suoi aventi causa degli stralci funzionali III°, IV°, V°, e VI°, una volta verificata la condizione di assolvimento dei debiti e delle pendenze con l'Amministrazione comunale da parte della stessa Ferrara 2007.*

### **Contributo di costruzione**

*Al pari di quanto già previsto per il Secondo Stralcio, la gestione dell'intervento relativo al Terzo Stralcio, in caso di attuazione della destinazione "Residenza e assimilabili" sarà affidata dal Fondo Ferrara Social Housing ad ACER Ferrara. Quest'ultima ha stipulato un Accordo Quadro con ER.GO. delibera 30/2018 in data 24 maggio 2018 per l'attività di collaborazione all'organizzazione dell'offerta abitativa pubblica rivolta agli studenti universitari fuori sede della città di Ferrara.*

*Quanto sopra consente di considerare l'intervento a destinazione "Residenza e assimilabili (studentato)" come "opera di interesse generale" di cui al DPR 380 art. 17 comma 3 lettera c, determinando l'esonero dagli obblighi di corresponsione del Contribuito di Costruzione, previa stipula di apposita convenzione.*