



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



# ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 30.04.2019

**Deliberazione n. GC-2019-276**

Prot. Gen. n. PG-2019-54522

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2019-298

Sono intervenuti i Signori:

<b>Tiziano Tagliani</b>	<b>Sindaco</b>
<b>Massimo Maisto</b>	<b>Vice Sindaco</b>
<b>Ferri Caterina</b>	<b>Assessore</b>
<b>Roberta Fusari</b>	<b>Assessore</b>
<b>Serra Roberto</b>	<b>Assessore</b>
<b>Vaccari Luca</b>	<b>Assessore</b>
<b>Chiara Sapigni</b>	<b>Assessore</b>
<b>Aldo Modonesi</b>	<b>Assessore</b>
<b>Merli Simone</b>	<b>Assessore</b>

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

<b>Corazzari Cristina</b>	<b>Assessore</b>
---------------------------	------------------

**Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Ornella Cavallari**

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

## Oggetto

**ADOZIONE "PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA ZONA A1.1 E A3 AREA SAN ROCCO" 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 E DELL'ART. 34 DELLE NTA DEL POC.**

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, Dlgs n. 39/1993

OGGETTO: ADOZIONE “PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA ZONA A1.1 E A3 AREA SAN ROCCO” 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 E DELL’ART. 34 DELLE NTA DEL POC.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che la Regione Emilia Romagna ha promosso con la L.R. 30/96 i Programmi Speciali d’Area (PSA), un complesso di interventi per la valorizzazione di aree territoriali con particolari situazioni economiche, sociali, culturali ed ambientali, dove sono necessari consistenti interventi di riqualificazione e recupero che richiedono l’azione coordinata di mondo pubblico e privato;

i PSA, fino ad oggi, si sono attuati con la *co-decisione unanime e la partecipazione* attiva di tutti i soggetti operanti sul territorio, i quali hanno collaborato per creare condizioni favorevoli per promuovere e favorire la realizzazione della Vision condivisa (Documento Programmatico); Il Programma d’area è uno strumento che, per il raggiungimento dei propri obiettivi, coordina finanziamenti derivanti da risorse regionali, stanziati ad hoc in attuazione di politiche territoriali o in attuazione di politiche settoriali, nonché da risorse proprie dei soggetti pubblici e privati partecipanti, e/o risorse statali e comunitarie;

che il Comune di Ferrara con lettera del Sindaco del 06.02.2006, ha chiesto al Presidente della Regione Emilia Romagna di valutare l’opportunità di attivare un Programma d’Area per la città di Ferrara così come previsto dalla L.R. 19 agosto 1996 n.30, ritenendo che tale strumento potesse essere il più idoneo a promuovere la trasformazione e riqualificazione della città *“in un quadro di forte e diffusa condivisione degli obiettivi di sviluppo”*. Tre erano le ragioni principali che evidenziava il Sindaco nella sua lettera: la definizione delle possibili trasformazioni in atto a seguito del nuovo redigendo Piano Strutturale Comunale in fase avanzata che faceva emergere un quadro di città proiettata al futuro ricca di potenzialità, la definizione delle linee guida per il “Piano di Gestione UNESCO” per una salvaguardia attiva dell’intero Centro Storico, con evidenti costi di riqualificazione molto più elevati rispetto ad una qualsivoglia città capoluogo di provincia che non ha necessità di seguire linee guida per i restauri e l’utilizzo di materiali pregiati, ed infine la *“transizione verso nuovi assetti fisici”* come il nuovo Ospedale di Cona, la metropolitana si superficie, la trasformazione verso la città universitaria, l’Idrovia, le permutate con l’Agenzia del Demanio (PUV-FE);

che con delibera G.R. del 17.07.2006 PG 1020 sono stati individuati gli obiettivi generali di massima e la prima definizione del territorio interessato al Programma Speciale d’Area del centro storico di Ferrara “Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara”, un complesso di interventi articolati in azioni progettuali ed impegni finanziari a carico della Regione e degli altri soggetti partecipanti;

che parallelamente alla promozione e attivazione del PSA, è stato elaborato uno “Studio di fattibilità progettuale sull’utilizzo dell’ex Ospedale S. Anna di Ferrara, dalla cosiddetta “Commissione Lugli” costituita nel 2004 e che ha lavorato con l’obiettivo di consegnare al Comune di Ferrara, all’AUSL, all’Azienda Ospedaliera-Universitaria e all’Università di Ferrara, diverse fasi di approfondimento dello studio che le era stato assegnato e arrivando a definire i vari usi dell’area oggetto di strumento urbanistico attuativo, (tripartizione con indicato nella sotto riportata planimetria tratta dal verbale della commissione Lugli del 28.12.2005: in giallo le funzioni sanitarie e sociali, in rosso la parte di trasformazione d’uso residenziale ed in viola i nuovi usi universitari);



che la "Commissione Lugli" ha lavorato con i seguenti obiettivi:

- approfondire aspetti inerenti e conseguenti la realizzazione del nuovo Polo ospedaliero di Cona, in particolare modi e tempi di trasferimento dei vari reparti e utilizzazione della struttura ospedaliera del vecchio ospedale Sant'Anna con particolare riferimento ad usi socio sanitari;
- definire le priorità quali, precisazione dei servizi di assistenza sanitaria che rimarrebbero nella struttura di Ferrara, tenuto conto di utenza e compatibilità tecniche e economiche;
- favorire processi di integrazione delle due aziende;
- prevedere anche la collocazione dei servizi relativi alla sanità e assistenza del Comune di Ferrara;
- individuare la collocazione degli stessi servizi;

che con delibera G.C. PG 59549 del 10.07.2007 è stata approvata la proposta di Accordo tipo ai sensi dell'ex art. 18 LR 20/2000 con i proprietari di immobili o aree individuate e inserite nel -Documento Programmatico- del Programma Speciale d'Area del centro storico di Ferrara: "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara", ed è stata autorizzata la loro sottoscrizione;

che con lo stesso atto di G.C. PG 59549/2007 è stato deciso che i proprietari degli immobili inseriti in variante al Piano Regolatore Generale (PRG) nel Programma Speciale d'Area, avrebbero

dovuto partecipare all'attuazione delle azioni del programma stesso con una quota pari al 35% dell'aumento del valore venale, così come da perizia di stima effettuata dall'Agenzia del Territorio (oggi Agenzia delle Entrate) di Ferrara, in forza della convenzione stipulata in data 31.12.2002 prot. n. 260587 in quel momento vigente;

che con delibera di C.C. PG 59546 del 23.07.2007 sono stati recepiti i contenuti programmatici e la stima di massima del fabbisogno finanziario inerenti le aree ed edifici interessati da varianti al PRG; in tale delibera sono state definite puntualmente le azioni e gli specifici interventi del Programma e nell'Allegato 1 della delibera sono stati descritti tutti gli interventi in variante al PRG e ricompresi nel PSA, fra i quali, la riorganizzazione funzionale e logistica dei servizi socio sanitari dell'intero contesto urbano (entro mura) conseguente alla realizzazione del Polo ospedaliero di Cona;

che con delibera GC PG 2169 del 15.01.2008 ad integrazione della precedente delibera di G.C. n. 26/59549 del 10.07.2007, a seguito di nuove proposte di inserimento nel programma di immobili oggetto di riqualificazione da parte di privati e anche da parte pubblica oltre che di richieste ulteriori di modifiche e osservazioni su immobili e aree già individuate all'interno della prima stesura del documento programmatico, è stata approvata la nuova integrazione contenente tutte le nuove varianti proposte e le modifiche di quelle già inserite;

che con la stessa delibera GC PG 2169/2008 è stata rivista l'applicazione dell'ex art. 18 della L.R. 20/2000 in relazione alla proposta avanzata dall'Azienda Ospedaliera e dell'AUSL di collocare nell'ambito del comparto Sant'Anna anche le funzioni sociosanitarie del Comune di Ferrara, come previsto dal documento elaborato dalla Commissione Lugli ed è stato definito il nuovo testo di Accordo ai sensi dell'ex art. 15 della L. 241/90 (accordo tra amministrazioni) relativo agli immobili coinvolti nella riorganizzazione delle funzioni sanitarie delle due Aziende, da porsi in sostituzione dell'art. 18 L.R. n. 20/2000 regolante i rapporti con i soggetti privati. Il 35% dell'aumento del valore venale degli immobili sanitari è stato ritenuto convenzionalmente assolto con la concessione, nell'area dell'anello del Sant'Anna, di una superficie ad uso uffici, adeguata ad ospitare le funzioni socio sanitarie del Comune di Ferrara e dei suoi servizi nei modi previsti dall'allora organizzazione e come da documento sopra citato della "Commissione Lugli";

che con delibera G.R. n. 1338 del 28.07.2008 è stato proposto all'Assemblea Legislativa, l'Accordo del Programma Speciale d'Area - "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara". Proposta poi approvata con delibera Assemblea Legislativa Regionale in data 21.10.2008 n. 193;

che con orientamento di Giunta Comunale del 03.11.2008 sono stati approvati i criteri inerenti l'Accordo art. 15 della L. 241/90 tra le amministrazioni coinvolte nella riorganizzazione delle funzioni sanitarie delle due Aziende, poi sottoscritto in data 04.12.2008 dal Comune di Ferrara, dall'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Ferrara e dall'Azienda AUSL di Ferrara;

che il Comune di Ferrara con detto Accordo art. 15 si è impegnato a proporre alla Regione e alla Provincia l'inserimento, nel PSA, oltre all'intervento di valorizzazione e riqualificazione dell'area dell'Ospedale Sant'Anna, quelli dell'ex San Giorgio, dell'ex scuola Varano di proprietà dell'Azienda Ospedaliera e del complesso ex INAM, ex Centro Salute e Donna, complesso di San Bartolo di proprietà dell'AUSL al fine di consentire la realizzazione degli interventi attraverso l'Accordo di Programma in variante alla pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000;

che l'Azienda Ospedaliera e l'AUSL con la sottoscrizione di detto Accordo ex art. 15 in data 04.12.2008, si sono impegnate solidalmente, a partecipare, per quanto di rispettiva competenza, all'attuazione del PSA, concordando sulla modalità di redistribuzione dell'incremento di valore degli immobili conseguente alla riqualificazione e valorizzazione dell'area dell'Ospedale Sant'Anna, mediante la concessione in uso di locali, per un periodo di anni cinquanta e per una superficie complessiva lorda di mq. 3.000, così ripartiti: Azienda Ospedaliera mq. 2.000 e AUSL mq. 1.000 per poter ospitare le funzioni socio sanitarie del Comune di Ferrara e dei suoi servizi come già da

tempo indicati dal Comune all'Azienda ospedaliera e come anche da documento elaborato dalla "Commissione Lugli". I locali avrebbero dovuto essere agibili e funzionali ad ospitare le nuove funzioni previste; le spese e gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria e straordinaria, sono previsti a carico del Comune di Ferrara, previo benessere della proprietà. L'obbligo di cui all'Accordo ex art. 15 è stato assunto in modo solidale dalle due Aziende ed è aggiuntivo rispetto al contributo di costruzione e alla monetizzazione degli standard dove dovuti;

che, onde iniziare il percorso di attuazione dell'Accordo del 4/12/2008 sopra citato, e' stata sottoscritta, con atto in data 13/02/2018 Rep. 21486, la Convenzione con l'Azienda Ospedaliero-Universitaria per la concessione in uso gratuito, della durata di 50 anni, di alcuni locali (di 1172 mq circa), all'interno della struttura sanitaria sita in Corso Giovecca n. 203 a favore del Comune;

che, in detti locali, si trasferirà a breve l'Assessorato alla Salute e Politiche socio-sanitarie del Comune di Ferrara, essendo in fase di ultimazione i lavori per rendere agibili e funzionali gli stessi all'insediamento delle nuove strutture socio-sanitarie dell'Amministrazione Comunale" (lavori che verranno rimborsati all'Amministrazione comunale da parte dell'Azienda Ospedaliera, al momento dell'approvazione della presente Delibera);

che nel frattempo, in data 21.11.2008, è stato sottoscritto dalla Regione Emilia Romagna, dalla Provincia di Ferrara e dal Comune di Ferrara, l'Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici relativo al Programma Speciale d'Area - *Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara*- (PSA);

che all'art. 11 dell'Accordo del Programma di PSA è prevista una specifica Azione progettuale inerente il Piano del complesso dell'Arcispedale S. Anna. La costruzione del nuovo ospedale nel Polo di Cona ha imposto di ripensare una nuova riorganizzazione e funzione per l'area dell' ex Ospedale S. Anna, situata in un unico maxi lotto di circa 15 ettari, all'interno delle mura della città storica. Si tratta di spazi dimensionalmente rilevanti in grado di "ricucire" e valorizzare tessuti urbani del centro storico, nell'ottica del piano di gestione UNESCO;

che l'area costituisce un vasto isolato urbano, essendo circondata a est dalla via Rampari di San Rocco, a sud da C.so Giovecca, a ovest dalla via Mortara e a nord da via Fossato di Mortara. Isolato urbano che va ripensato e riportato ad un uso più prettamente pubblico, più integrato con il contesto urbano, venendo a perdere l'esclusivo l'uso sanitario-ospedaliero;

che date le rilevanti dimensioni dell'area e la necessità di realizzare nuovi collegamenti tra la viabilità interna al comparto e quella esistente circostante, è stata assegnata alla quasi totalità dell'area ospedaliera la categoria d'intervento "ristrutturazione urbanistica" e l'attuazione degli interventi venne prevista e indicata attraverso apposito Piano Attuativo (Piano di Recupero di iniziativa pubblica);

che con delibera di Consiglio Comunale PG 91161/08 del 24.11.2008 è stato posto a ratifica il suindicato Accordo di Programma di PSA, attivato dalla Giunta Regionale ai sensi della L.R. 19.08.1996 e l'area Ospedaliero-Universitaria, oggetto del Piano di Recupero dell'ex Ospedale Sant'Anna, è stata individuata come uno degli ambiti più importanti di riqualificazione del Centro Storico di Ferrara all'interno del percorso dello stesso "Programma Speciale d'Area". Accordo di Programma poi diventato efficace in data 03.06.2009 con la pubblicazione sul BURERT del decreto del Presidente della Provincia di Ferrara;

che il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica del complesso dell'Arcispedale S. Anna era previsto, con l'Accordo di Programma del PROGRAMMA D'AREA "*Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara*", che venisse redatto e predisposto a cura e spese del Comune di Ferrara;

che alla luce della ridislocazione dell'insieme dei servizi sanitari, conseguenti la realizzazione del nuovo polo ospedaliero di Cona, è risultato fondamentale definire una politica complessiva di riutilizzo e di valorizzazione, per la città, delle aree e dei contenitori sanitari non più utilizzati o in via di dismissione. Con la realizzazione del Polo in località Cona di Ferrara, è stato possibile quindi concentrare nell'area Sant'Anna le varie attività sanitarie dell'Azienda AUSL e dell'Azienda Ospedaliera che sarebbero rimaste presenti all'interno del tessuto edilizio della città storica, con la creazione della Nuova "Casa della Salute";

che parallelamente, in quegli anni, a partire da gennaio 2007 ha lavorato su queste aree del S. Anna, un ulteriore gruppo di lavoro coordinato dal Dott. Marino Pinelli al quale ha partecipato come consulente l'arch. Edoardo Preger (Rapporto Finale sottoscritto nel giugno 2007 e trasmesso con P.G. 0025241 del 6/08/20107). Gruppo di lavoro che oltre ad un consulente esterno comprendeva rappresentanti dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria di Ferrara, dell'Università di Ferrara, del Comune di Ferrara e dell'Azienda USL;

che infine è stato insediato un Tavolo Tecnico di confronto per trovare le più adeguate soluzioni urbanistico-distributive ottimali all'interno del comparto. Il Tavolo Tecnico composto da funzionari della Regione, dai tecnici del Comune di Ferrara, dalla Soprintendenza e dalla due Aziende sanitarie con l'obiettivo di trovare la corretta soluzione urbanistica per l'intero comparto formulando di conseguenza un'ipotesi progettuale in relazione ai futuri usi di spazi ed edifici. I lavori si sono conclusi con la sottoscrizione in data 16.06.2008 dell'intero verbale delle 4 riunioni avvenute tra aprile e giugno, verbale che ha rappresentato le linee guida complessive da seguire e indicate con il "progetto guida" come rappresentato dai disegni e mappe allegate al verbale stesso. La sotto riportata planimetria generale, che ha trovato il consenso di tutti i firmatari, individua e disciplina gli interventi all'interno dell'intero comparto da riqualificare, garantendone le migliori condizioni di luce, prospettiva e decoro delle Mura estensi;



che in data 15.12.2009 la Giunta Comunale con delibera PG 104476 ha approvato la costituzione del Gruppo di progetto per la redazione del Piano di Recupero di iniziativa pubblica (PdR) del complesso dell'Arcispedale Sant'Anna, in attuazione del Programma Speciale d'area, con il coordinamento interno all'Amministrazione Comunale e con la collaborazione dell'Università di Ferrara Dipartimento di Architettura e l'ARPA (ora ARPAE), quest'ultima per la collaborazione e consulenza alla progettazione in politiche innovative di sostenibilità ambientale, impegnando il Comune la somma prevista nel Programma d'Area di € 200.000,00 per tutte le spese riferite ad incarichi di collaborazione e consulenza, per indagini geologiche-sismiche, ambientali, archeologiche e per tutte le altre spese che si sarebbero rese necessarie durante la redazione dell'importante Piano di Recupero-PdR;

che il liberarsi di una funzione sanitaria così particolare ed importante ed unica, in una porzione del Centro Storico entro Mura, per una superficie così ampia (circa 15 ettari), ha rappresentato una occasione irripetibile per la città di Ferrara e per questo motivo necessita di una articolata e complessa valutazione di carattere urbanistico, economico e sociale, oltre che essere tema di grande rilevanza per le problematiche anche di carattere culturale e scientifico che questo rappresenta in termini di riprogettazione e riuso dei Centri Storici in Italia ed in Europa. Temi che a Ferrara sono sempre stati, fortunatamente trattati ed affrontati con competenze e professionalità in oltre cinquant'anni di dibattiti e studi elaborati da grandi studiosi e anche sempre sviluppate e portate avanti attraverso un insieme di politiche urbanistiche estremamente attente e consapevoli;

che l'attività di consulenza dell'Università di Architettura è stata avviata in agosto del 2010 ed è tutt'ora in corso, in quanto il PdR non si è ancora concluso;



che i docenti individuati ed incaricati, sono stati indicati con lettera PG 25169 dall'allora Preside della Facoltà di Architettura Prof. Arch. Graziano Trippa e rispondevano a particolari requisiti e competenze necessarie al completamento dei "saperi del gruppo di lavoro" ovvero relativi agli:

- aspetti urbanistici e progettuali in un'area centrale sottoposta a vincolo indiretto di tutela delle mura estensi, di in equiparabile valore storico e strategica per l'intero Centro Storico di Ferrara, città patrimonio dell'Umanità;
- aspetti compositivi e di progettazione urbana, fino alla scala dell'isolato urbano ed edilizio, ponendo particolare attenzione alla riprogettazione delle aree prospicienti le mura, come da "verbale conclusivo del gruppo di lavoro per la definizione delle scelte progettuali, per le future destinazioni ed utilizzo dell'area dell'Ospedale S. Anna" sottoscritto in data 16.06.2008 (tavolo tecnico);
- aspetti qualitativi inerenti la sostenibilità e il risparmio energetico delle costruzioni, coniugando le soluzioni tecnologiche alle esigenze di fruibilità e vivibilità;

che si sono attivate anche le attività di collaborazione con ARPA Emilia-Romagna, attività già state affrontate e svolte, in precedenza nell'ambito della stesura del Rapporto Ambientale per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica della Sottozona F2 – in località Cona (FE), Piano Particolareggiato propedeutico e funzionale allo sviluppo urbanistico delle aree attorno al nuovo Polo ospedaliero Sant'Anna di Cona;

che il Comune di Ferrara è impegnato nelle elaborazioni e stesura del "Piano di Recupero di iniziativa pubblica (PdR) del complesso ex Ospedale S. Anna" (da maggio 2012 trasferito a Cona), per garantire un elevato livello di competenze tecnico scientifiche nella redazione del Rapporto Ambientale si è avvalso della collaborazione e supporto tecnico scientifico di Arpa Emilia Romagna Sezione di Ingegneria Ambientale con la quale è stata sottoscritta nel mese di gennaio 2011 apposita convenzione attuativa approvata con delibera G.C. 94168 del 03.11.2010;

che le indagini geologico sismiche sono state affidate al Dr. Geol. Riccardo Mari con Determina PG 98077 del 28/10/2010;

che per le attività di ricerca archeologica, svolte in stretta collaborazione con la Soprintendenza Archeologica stante l'area classificata a alto e medio potenziale archeologico vista la presenza dello storico convento di S. Bernardino, sono state affidate alla ditta IN TERRAS in data 23/09/2010 con Determina PG83551;

che il PdR di iniziativa pubblica mira alla ridefinizione di un isolato urbano, a destinazione prevalentemente residenziale ma con attività commerciali-direzionali ed extraresidenziali confermando la destinazione socio sanitaria della Cittadella della Salute nell'anello storico su Corso Giovecca/Rampari di san Rocco, di una nuova Cittadella del Commiato e una destinazione Universitaria sul bordo verso Fossato di Mortara;

che, nel periodo successivo alla firma della suddetta convenzione con ARPAE, l'Amministrazione Comunale con la collaborazione dei consulenti dell'Università ha tenuto dei laboratori urbani e incontri pubblici ai fini di una partecipazione della cittadinanza alla definizione delle varie soluzioni per la progettazione e riqualificazione dell'area Sant'Anna;

che, con determina n. 347 PG 114675/2010 del 23.12.2010 è stato affidato per questo motivo l'incarico all'arch. Giovanni Ginocchini di supporto e consulenza in materia di percorsi partecipativi per le trasformazioni urbanistiche dell'area dell'ex Ospedale Sant'Anna, incarico poi sottoscritto tra le parti in data 29.12.2010. Visti i caratteri di complessità dell'area si è ritenuto importante progettare percorsi di comunicazione e di integrazione fra diversi soggetti interessati attraverso un progetto di coinvolgimento strutturato (di portatori di interesse, associazioni e cittadini) le cui attività si sono svolte sempre con il coordinamento dell'Amministrazione Comunale;



che la predisposizione del PdR ha avuto una importante ed imprevedibile lunga fase di arresto dopo il pesante terremoto del 20 e 29 maggio 2012 che ha colpito la città di Ferrara ed altre città della nostra Regione;

che, il percorso di elaborazione del PdR di che trattasi, ha poi subito una seconda fase di rallentamento con l'apertura del nuovo Polo ospedaliero in località Cona di Ferrara, in quanto l'Azienda Ospedaliero-Universitaria tramite il proprio Direttore Generale in data 08.02.2013 chiese all'Amministrazione di poter rivedere in alcune parti l'impianto progettuale in quanto le aspettative economiche e la valorizzazione complessiva della parte che doveva essere alienata e collocata in seguito sul mercato per la vendita e lo sviluppo ad uso residenziale e commerciale, prevedendo un ritorno economico (differenza fra costi da sostenere per lo sviluppo del PdR e entrate dalla vendita), significativamente inferiore alle aspettative riposte dall'Azienda stessa. A seguire in risposta il Comune con nota del 14.02.2013 PG 12981 precisava che il momento socio economico era totalmente cambiato, molto differente dai primi anni duemila e questo ha determinato condizioni di mercato totalmente diverse e valori economici non certo dipendenti dall'operato e dai contenuti del PdR elaborato del Comune di Ferrara. Il mercato immobiliare di fatto era praticamente paralizzato, l'accesso al credito inesistente e l'edilizia, di qualunque tipo: abitativa, direzionale, commerciale e terziario, ha visto una delle crisi piu' profonde del dopoguerra, quindi non poteva certo essere richiesto e atteso da parte delle Aziende (Ospedaliera e Universitaria e AUSL) un progetto per l'intera area che potesse garantire a prescindere un ritorno economico prestabilito a tavolino dall'intervento e preventivato in origine da studi fatti in modo speditivo desunti con il "Rapporto Finale" del consulente arch. Preger e con una previsione di sviluppo di tutte le aree da realizzarsi nell'arco dei dodici mesi. Inoltre veniva precisato nella risposta, all'Azienda che, onde evitare equivoci che, l'Amministrazione comunale si prestava ad essere il "braccio operativo" dell'Azienda per redigere e sviluppare materialmente il Piano di Recupero delle aree ma non era e non poteva certo essere un compito posto a carico del Comune quello di trovare una soluzione che potesse garantire ricavi pari alle aspettative che si proponeva di ottenere l'Azienda Ospedaliera;

che con nota a firma dell'AUSL e dell'Azienda ospedaliera in data 24.12.2015 prot. n. 75902 (AUSL) e PG 33951 (Az. Osp) ha segnalato al gruppo di lavoro alcune criticità emerse dallo studio di prefattibilità economica effettuata dall'Agenzia delle Entrate, chiedendo di valutarle congiuntamente ed in particolare sollevava:

- la necessità di progettare e suddividere l'area oggetto di piano in UMI autonome al fine di poter procedere con la vendita e la successiva trasformazione per stralci funzionali;
- l'esigenza di rendere più flessibile le destinazioni d'uso insediabili nelle singole UMI, pur nel rispetto di quelle ammesse dal PRG;
- la problematica inerente i parcheggi originariamente previsti interrati, proponendo parcheggi fuori terra, nel rispetto delle altezze massime ammissibili da PRG;

che, con la lettera del 15.06.2017 è stata stabilita la ripartenza del Piano e individuato un nuovo impianto progettuale che tiene conto anche delle indicazioni date dalle Direzioni Generali delle due Aziende sanitarie, riguardo alle carenze strutturali degli edifici, in modo particolare i padiglioni delle ex cliniche universitarie. Finalmente dopo mesi di studio e riprogettazione ex novo dell'intero comparto si è oggi giunti ad una nuova soluzione urbanistica, condivisa dalle due aziende, e con questa nuova soluzione che ha trovato formale condivisione in data 30.07.2018 connota assunta al PG 94859, la cui planimetria si riporta di seguito, il Comune ha intrapreso il percorso per la predisposizione di tutti gli elaborati del nuovo PdR di iniziativa pubblica;



che a tal fine si sono eseguite le necessarie indagini ambientali affidate ad ARPAE che con nota in data 16.04.2019 PG 50382 ha trasmesso il conclusivo Rapporto di Valutazione Ambientale;

che il nuovo impianto progettuale dell'area ex Ospedale Sant'Anna è stato presentato ed illustrato alla città, nella sede dell'Urban Center in data 05.03.2019.

Considerato:

che in ordine alla conformità urbanistica della variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica di cui trattasi, è stato rilevato che quanto proposto è conforme con le attuali previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;

che la Commissione Qualità, riunitasi nella seduta del 18.04.2019, ha PRESO VISIONE del progetto del PdR di iniziativa pubblica di che trattasi;

Ritenuto pertanto opportuno, per le motivazioni in argomento, adottare il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica Zona A1.1 e A3 AREA San Rocco, corredato dai seguenti elaborati depositati agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale:

RELAZIONI

R01-Relazione Illustrativa e previsioni di spesa

R02-Norme Tecniche di Attuazione e stralcio PRG-PSC  
R03-Rapporto di Valutazione Ambientale  
R04-Elenco ditte proprietarie  
R05-Relazione geologico-geotecnica e sismica  
R06-Documentazione Fotografica  
R07-Relazione storica  
R08-Relazione archeologica  
Schema di convenzione

#### TAVOLE

T01-Inquadramento generale  
T02-Rilievo  
T03-Demolizioni e Ricostruzioni  
T04-Progetto generale  
T05-Progetto Standard  
T06-Progetto Elementi prescrittivi e mitigazioni  
T07-Viste  
T08-Reti impiantistiche

Vista la delibera C.C. P.G. 21901 del 16/04/2009 di approvazione del PSC;  
Vista la delibera C.C. P.G. 39286 del 10/06/2013 di approvazione del RUE;  
Vista la delibera C.C. P.G. 20451 del 07/04/2014 di approvazione del 1^ POC e successive varianti;  
Vista la [delibera C.C. P.G. 100273 del 09/12/2014](#), di adeguamento delle Norme Tecniche di attuazione del RUE all'art. 18 bis L.R. 20/2000;  
Vista la delibera C.C. P.G.139299/2017 in data 11/12/2017 di approvazione del 2^ POC e successiva delibera P.G. 103773/18 del 24/09/2018 di approvazione di sua variante;

Visti i verbali della Conferenza del Programma d'Area del 26.11.2010 PG 3405 del 18.01/2011 e del 13.09.2017 NP/2017/19229 del 14.09.2017 RER, sullo stato di avanzamento del Programma;

Vista la Legge 17/8/1942 n. 1150 e s.m.;  
Vista la Legge 5/8/1978, n. 457 e s.m.;  
Vista la L.R. 20/2000 e smi;  
Vista la L.R. 21.12.2017 n. 24 in particolare l'art. 4, comma 4;

Visti gli atti;

Visti i pareri favorevoli espressi dal Dirigente responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale e dal Dirigente di Ragioneria in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs n. 267/2000 T.U. ordinamento EE. LL.;

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

#### **DELIBERA**

di adottare 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 nonché dell'art. 34 delle NTA del POC, per le motivazioni di cui nella parte narrativa, il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica Zona A1.1 e A3 Area San Rocco, corredata dai seguenti elaborati, posti agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione:

#### RELAZIONI

R01-Relazione Illustrativa e previsioni di spesa  
R02-Norme Tecniche di Attuazione e stralcio PRG-PSC  
R03-Rapporto di Valutazione Ambientale  
R04-Elenco ditte proprietarie  
R05-Relazione geologico-geotecnica e sismica

R06-Documentazione Fotografica  
R07-Relazione storica  
R08-Relazione archeologica  
Schema di convenzione

TAVOLE

T01-Inquadramento generale  
T02-Rilievo  
T03-Demolizioni e Ricostruzioni  
T04-Progetto generale  
T05-Progetto Standard  
T06-Progetto Elementi prescrittivi e mitigazioni  
T07-Viste  
T08-Reti impiantistiche

di dare atto che, per l'approvazione, verrà seguito il procedimento di cui all'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, nonché agli artt. 34 e 35 delle N.T.A. del POC vigente;

che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione;

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente delibera ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.lgs n. 267/2000, con il voto favorevole espresso da tutti i presenti alla seduta.

IL SINDACO  
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE  
CAVALLARI ORNELLA

**Settore Affari Generali**

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

**Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 30 aprile n. GC-2019-276 – Prot. Generale n. PG-2019-54522 e avente oggetto ADOZIONE "PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA ZONA A1.1 E A3 AREA SAN ROCCO" 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 E DELL'ART. 34 DELLE NTA DEL POC.**

**esecutivo il 30/04/2019**

**E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 06/05/2019 al 20/05/2019**

**Ferrara, 06/05/2019**

**L'addetto alla pubblicazione  
Catina Bosi**