

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

OGGETTO: Ex Centro Operativo Ortofrutticolo (ex C.O.O.), Via Bologna 534, Loc. Chiesuol del Fosso, 44124 Ferrara (FE)

Sommario

1. Edificio Ex Centro Operativo Ortofrutticolo

- 1.1. Contesto
- 1.2. Cenni storici
- 1.3. Verifica conformità catastale ed edilizia
- 1.4. Caratteristiche, Consistenza
- 1.5. Stato dei componenti e sistemi edilizi, strutturali e impiantistici – Stato manutentivo
- 1.6. Regime giuridico

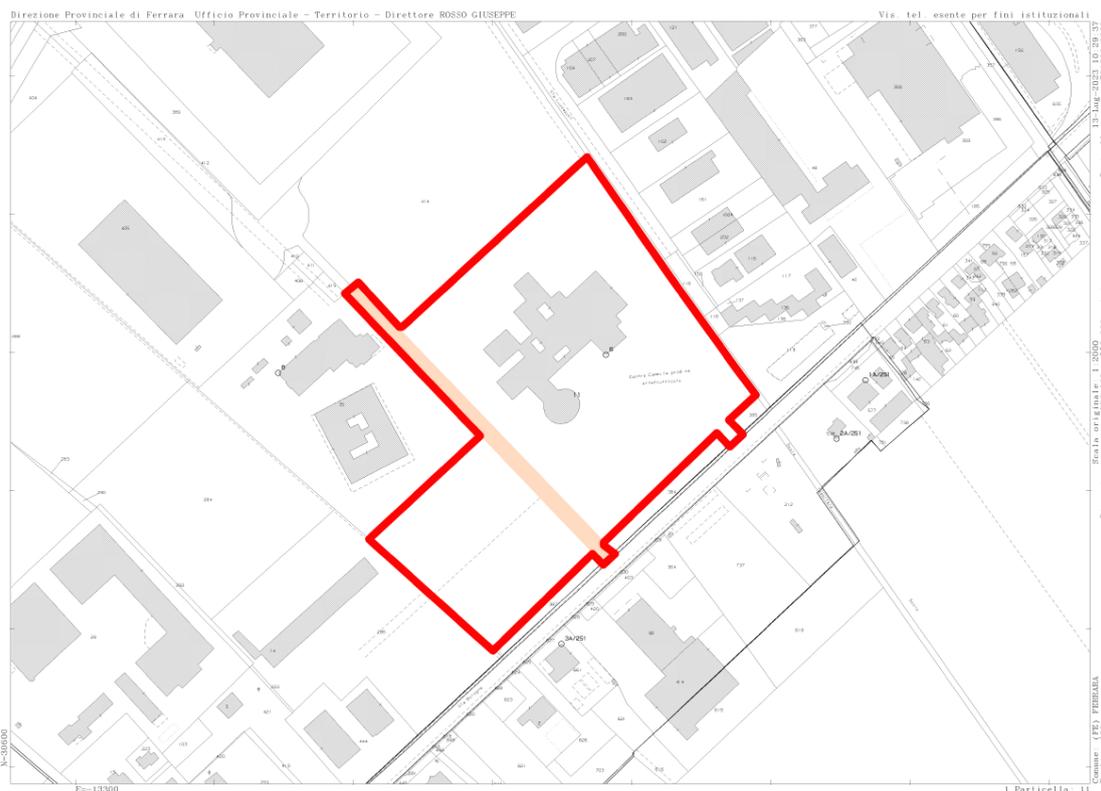
2. Strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica

3. Vincoli urbanistici, paesaggistici e storici



1. Edificio ex Centro Operativo Ortofrutticolo C.O.O.

1.1. Contesto



Estratto di mappa catastale

Il complesso immobiliare denominato **ex Centro operativo ortofrutticolo (Ex C.O.O.)** è situato nella parte sud del territorio urbano della città di Ferrara, in località Chiesuol del Fosso, in Via Bologna, 534 (ex strada Porrettana – Strada statale n. 64), nelle immediate vicinanze del raccordo tra l'autostrada Bologna-Padova e la superstrada Ferrara Porto-Garibaldi.

La collocazione geografica del sito corrisponde alle seguenti coordinate WGS84:

Latitudine: 44,810376° N

Longitudine: 11,589588° E

Altitudine: 7,9 m s.l.m.

L'edificio si affaccia a Sud-Est verso Via Bologna, a Nord-Est verso Via Luzzaschi ed è collocato su un terreno confinante ad Ovest e Nord-Ovest con aree di proprietà regionale sulle quali sono stati realizzati i nuovi edifici dell' Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia (ARPAE) e, a seguito dell'approvazione il 27/12/2017 del 2° Piano operativo comunale (POC2), strumento previsto per il governo del territorio comunale dalla L.R. 20/2000, l'edificio dell' Agenzia della Protezione civile (CERPIC). A fianco di quest'ultimo è in corso di realizzazione la sede del Centro unificato provinciale di Protezione civile (CUP). L'area poi confina con una ampia area verde, sempre di proprietà regionale, che lo separa dall'edificio della Fiera (edificio a T) la cui gestione è affidata al Comune di Ferrara.

Trova spazio nell'edificio della Fiera il Polo didattico di Biotecnologie dell'Università di Ferrara, poco lontano dal Polo Scientifico Tecnologico e dalle altre sedi Universitarie collocate entro il centro storico, a cui, l'edificio della Fiera, è collegato con un percorso ciclopeditoneo (collegato ad altri percorsi) su Via Bologna di circa 20 minuti. Il Polo didattico, quindi, dista 5 minuti a piedi dall'Ex C.O.O. e da quest'ultimo quindi si raggiunge il centro in 15 minuti in bici.

L'area è vicina a centri commerciali e diversi punti di ristorazione. Su via Luzzaschi vi sono aree prevalentemente terziarie, attrezzature e spazi collettivi e residenziali.



r_emiro.Giunta - Prot. 16/11/2023.1145745.1



- 20 min.** Dal Centro Storico al Polo didattico di Biotecnologie
 - 25 min.** Dalla Stazione Ferroviaria al Polo didattico di Biotecnologie
 - 12 min.** Dal Centro Storico al Polo didattico di Biotecnologie
 - 7 min.** Dalla Stazione Ferroviaria al Polo didattico di Biotecnologie
- percorso con pista ciclabile

1.2. Cenni storici

Per iniziativa dell'Ente Delta Padano di Sviluppo Agricolo (divenuto poi Ente Regionale di Sviluppo Agricolo ERSA dell'Emilia-Romagna), su promozione di Romeo Sgarbanti (ex presidente della Camera di Commercio di Ferrara), che fu un convinto sostenitore della realizzazione di un Centro per la commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli a Ferrara con l'obiettivo di ottenere un "primato frutticolo ferrarese", nasce nel 1968 il progetto del "Centro per la commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli" con il riconoscimento e il finanziamento da parte dell'allora Ministero dell'Agricoltura e Foreste. L'ubicazione viene scelta per l'esistenza di vasti impianti frutticoli e per la possibilità di collegarsi, tramite lo snodo autostradale, con le aree ortofrutticole del Ferrarese orientale, del Bolognese settentrionale e della Romagna. È costituito da due edifici: uno principale, oggetto della presente relazione e candidatura, e una sezione tecnico-sperimentale collocata in un edificio separato, ubicato a poca distanza dal primo.

Il progetto è ideato e redatto da Pierluigi Giordani (1924-2011), ingegnere, urbanista e teorico attivo in vari campi, allievo di Michelucci, amico di Zevi e vicino a Scarpa e Sartoris.

Costruito negli anni '70, purtroppo gestirlo diventò un calvario perché gli enti ferraresi non trovarono né un accordo utile per la gestione né progetti per utilizzare degnamente il Centro Ortofrutticolo, che divenne, così, una "cattedrale nel deserto". Al fine di uscire dall'impasse della gestione, nel 1976 fu costituito, con DPR 29/05/1976, il Consorzio Nazionale di interesse pubblico "Centro Operativo Ortofrutticolo" (C.O.O.) per la gestione del Centro. Solo nel marzo del 1980, però, fu stipulata la convenzione per l'affidamento in gestione dell'impianto di interesse pubblico, fra il Ministero dell'Agricoltura e Foreste e il Centro Operativo Ortofrutticolo. Nella prima metà degli anni '80 furono eseguiti ulteriori lavori per "adattare" gli spazi alle esigenze funzionali del C.O.O. e per adeguamenti alle norme sopravvenute. Con delibera del 30/10/1997 del Consiglio Generale del Centro Operativo Ortofrutticolo, è stato deciso lo scioglimento del Consorzio e proceduto alla nomina di un liquidatore. A seguito del passaggio delle competenze in materia di impianti di particolare interesse pubblico di cui all'art. 10 della L. 910/1966 dallo Stato alle Regioni, e quindi del trasferimento ad esse di risorse finanziarie, umane e strumentali e beni ai sensi dell'art. 4, della L. 143/1997, si è provveduto, in attuazione del DPCM 11/05/2001, al trasferimento del complesso immobiliare dallo Stato alla Regione, come da verbale del 28/01/2004.

1.3. Verifica conformità catastale ed edilizia

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Dagli elaborati catastali risulta che il lotto su cui è edificato il fabbricato è costituito dalla particella 11 del foglio 226, del comune di Ferrara, e confina a Nord-Est con Via Luzzaschi, a Nord-Ovest con la particella 405, a ovest con la particella 35 e a sud-est con le particelle 384, 385, 387 e con Via Bologna.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati e Terreni del comune di Ferrara come di seguito riportato:

- Catasto dei Fabbricati al foglio 226, particella 11 subalterno 1, categoria D/8, zona censuaria 2 consistenza mq. 13.766 (con riferimento all'ultimo mod. D1 di accertamento della proprietà immobiliare urbana del 17/01/2022);
- Catasto Terreni foglio 226, particella 11, qualità/classe ENTE URBANO, consistenza mq 50.771 (con riferimento alle planimetrie catastali).

I dati sopra riportati e le planimetrie catastali, in possesso della Regione Emilia-Romagna e allegate alla presente, relative all'immobile in oggetto risultano depositate al competente Ufficio provinciale del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Ferrara, il 30/04/2022, al prot. n. FE0031987.

L'immobile, alla data della presente, risulta conforme ad eccezione di alcune lievi differenze. Ai sensi del paragrafo 3, lett. e, della Circolare n. 2/2010, prot. 36607, emanata dall'allora Agenzia del Territorio in attuazione del DL 31/05/2010, n. 78, convertito con la L. 122 del 30/07/2010, che ha introdotto il comma 1bis all'art. 29 della L. 52/1985, tali differenze non sono da considerare difformità catastali ai fini della commerciabilità dell'immobile in quanto non incidenti sulla consistenza ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, che, pertanto, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in Catasto.

TITOLI EDILIZI

Dalle verifiche esperite presso gli archivi del comune di Ferrara a seguito di accesso agli atti, nonché all'Ex Genio civile e della documentazione depositata presso gli archivi regionali risultano la seguente documentazione e titoli edilizi relativi alla costruzione del complesso immobiliare ed alle modifiche eseguite, nel tempo, sullo stesso:

- 1) 1/06/1968 P.G. 38.749: **Autorizzazione/LICENZA Edilizia** relativa alla costruzione di un Centro Ortofrutticolo; richiesta del 7/11/1967 P.G. 38.749.

Dai frontespizi delle tavole di progetto si evince che sono stati acquisiti/imposti i seguenti pareri e prescrizioni:

- commissione edilizia il 20.03.1968
- divisione di igiene e sanità pubblica l'8.05.1968
- divisione LLPP del comune di Ferrara il 29.05.1968
- prescrizione che prima dell'inizio dei lavori deve essere presentata denuncia delle opere in cemento armato alla Prefettura ai sensi dell'art. 4 del RD 2229/1939
- su altro frontespizio della stessa versione del progetto c'è il visto dei VVF con la prescrizione del rispetto delle condizioni di cui alla nota 1062 del 22.05.1968.

Agli atti di archivio regionale è presente una versione del progetto di cui sopra datata luglio 1969, che riporta una distribuzione interna ed i prospetti (compreso le altezze di piano) più aderenti a come fu poi costruito.

Tale sviluppo più di dettaglio rispetto al progetto autorizzato l'1.06.1968, non risulta essere presente in comune ed è da ritenere approvato con l'iter dell'opera pubblica descritto di seguito con effetti anche di approvazione ai fini urbanistici/edilizi, integrativi della succitata autorizzazione comunale, ai sensi dell'art. 29 (Conformità delle costruzioni statali alle prescrizioni del piano regolatore comunale) della L. 1150/1942 (Legge Urbanistica).

- 2) **Decreto Ministeriale 6423 del 10/05/1969**, registrato alla CC il 30/08/1969: **approva** il progetto del 13/05/1968, con le prescrizioni, le modifiche ed i suggerimenti del Consiglio Superiore dei LLPP espresse con voto n. 1598 del 16/10/1968. Nel decreto vengono citati:
 - Il voto del Comitato Tecnico Provinciale per la bonifica integrale di Ferrara n. 66/68 del 4/10/1968
 - Il parere del medico provinciale di Ferrara n. 1991 del 6/06/1968
 - La dichiarazione della Sovrintendenza ai Monumenti di Ferrara, n. 1860 del 21/06/1968
 - Il parere dei VVF di Ferrara, n. 1062 del 22/05/1968 (già citato sopra)
 - L'Autorizzazione dell'ANAS n. 23728 del 6/08/1968

- Il parere della Sezione Urbanistica regionale 2308 del 12/10/1968
 - La deliberazione del Consiglio comunale di Ferrara n. 41 dell'11/11/1968 con cui si delibera l'esclusione dalle prescrizioni limitative del verde agricolo dell'area di sedime del complesso edilizio (come da indicazioni del Provveditorato alle OOPP di Bologna, desumibili da note d'archivio);
 - La nota del Provveditorato regionale alle OOPP di Bologna n. 8634 del 9/04/1969, con la quale viene confermato che l'Ente Delta Padano ha introdotto negli atti progettuali le modifiche e le prescrizioni richieste dal Consiglio Superiore dei LLPP con il voto n. 1598 del 16/10/1968 sopra citato;
 - La deliberazione del Consiglio di amministrazione dell'Ente Delta Padano e la domanda del Presidente tendente ad ottenere la concessione dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione del centro di commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli (concessa con lo stesso decreto);
- 3) 23/05/1973: **Collaudo Statico** depositato alla Prefettura di Ferrara il 5/07/1973; **NB:** in corso di verifica documentale la presenza dei collaudi delle scale di sicurezza realizzate successivamente per adeguamenti alle norme antincendio, corrispondenti ai riferimenti del deposito delle due pratiche strutturali agli uffici dell'ex Genio Civile così come indicate: scala in c.a. prot. n. 5310 del 17.03.1987; scala in ferro prot. n. 7213 del 4.09.1992;
 - 4) 10/02/1975, P.G. 28.839: **Abitabilità** come "complesso edilizio per Centro Ortofrutticolo";
 - 5) **Decreto del Ministero agricoltura e Foreste** (di seguito MAF) **del 20/05/1975**, prot. 8554, registrato alla CC il 13/05/1975, **approva** una perizia di assestamento e di variante senza aumento di spesa;
 - 6) 22/02/1978: **Collaudo tecnico amministrativo**
 - 7) **Decreto del MAF del 20/10/1979**, prot. 6974, registrato alla CC il 28/11/1979, **approva** una seconda e ultima perizia definita "generale riassuntiva per maggiori oneri derivanti dalla revisione dei prezzi";
 - 8) **Decreto del MAF del 3/08/1983**, prot. 8820 di approvazione del collaudo tecnico amministrativo sopra citato.

Pertanto, al 3/08/1983, la costruzione dell'opera pubblica si può ritenere ultimata.

Da quanto sopra si deduce che il progetto autorizzato dal Comune il 1/06/1968, con un iter molto articolato, ha conseguito la deroga all'asservimento di ulteriore cubatura in zona agricola per l'esclusione dalle prescrizioni limitative del verde agricolo solo successivamente con la delibera di CC n. 41 dell'11/11/1968, ed è stato sottoposto all'esame di altri Enti che hanno richiesto modifiche ed imposto prescrizioni. L'ottemperanza a tali modifiche e prescrizioni ha comportato una revisione del progetto che, unitamente alla definizione di maggiori dettagli costruttivi necessari per appaltare i lavori, è stata recepita nella versione dello stesso del luglio del 1969.

Come sopra accennato è plausibile desumere, trattandosi di un'opera dello Stato, che i Decreti Ministeriali di approvazione sopra richiamati abbiano valore di titolo edilizio per le modifiche apportate al progetto autorizzato dal comune di Ferrara il 1/06/1968 e in corso d'opera, ai sensi dell'art. 29 della L. 1150/1942¹.

¹ Art. 29. Conformità delle costruzioni statali alle prescrizioni del piano regolatore comunale.

"Compete al Ministero dei lavori pubblici accertare che le opere da eseguirsi da Amministrazioni statali non siano in contrasto con le prescrizioni del piano regolatore e del regolamento edilizio vigenti nel territorio comunale in cui esse ricadono. A tale scopo le Amministrazioni interessate sono tenute a comunicare preventivamente i progetti al Ministero dei lavori pubblici."

Posta la correttezza di tale deduzione, si può considerare, al 20/10/1979, il fabbricato in possesso di tutti i titoli per la sua costruzione e per le varianti apportate in corso d'opera.

- 9) 9/10/1980, P.G. 24.729: **istanza di Autorizzazione** dell'ERSA (istituito con LR 19 del 13/05/1977 a seguito dello scioglimento dell'Ente Delta Padano avvenuto con la L. 386 del 30/04/1976) per l'installazione di pannelli frangisole esterni; **Autorizzazione** rilasciata il 29/10/1980. Sull'istanza del 9.10.1980 c'è un'annotazione datata 23/03/1982: *"All'ufficio permessi. I lavori sono stati eseguiti in conformità agli elaborati approvati"*
- 10) Richiesta documentazione integrativa da parte del Comune per rilascio di una ulteriore agibilità della sala congressi a seguito dell'entrata in vigore del DM 16.12.1982 sulla prevenzione incendi (dato che la sala poteva ospitare oltre 450 persone); il rilascio dell'agibilità non risulta presente in archivio comunale;
- 11) 14/12/1985, P.G. 43.622: **Comunicazione opere interne ex art. 48 della L. 47/1985**; l'Ente regionale sviluppo agricolo - ERSa (costituito con la LR 19/1977 a seguito dello scioglimento dell'Ente Delta Padano) ha comunicato le modifiche interne realizzate in corso d'opera;
- 12) 10/01/1986, P.G. 6978: **Concessione Edilizia per costruzione scala esterna di sicurezza** (richiesta del 28/02/1985 P.G. 6978, parere favorevole Commissione Edilizia 29/08/1985) ed apertura di alcune finestre; secondo il parere del CSLPP del 6.07.1983 tali aperture erano da realizzare nella sala piccoli convegni e nella sala uffici U.M.A. Relativamente alla scala in cemento armato esterna, riferimento deposito strutturale agli uffici dell'ex Genio Civile 5310 del 17.03.1987;
- 13) P.G. 24.873/1989 ripristino e protezione pareti esterne del cls ammalorate;
- 14) P.G. 20.019/1992, **richiesta di Concessione Edilizia** (la richiesta è del 18/05/1992) realizzazione di una rampa di accesso al fabbricato per disabili, modifica prospettica;
- 15) 14/11/1998, P.G. 36.925, **DIA per Adeguamenti alla normativa di protezione incendi**: due uscite di sicurezza sala grande congressi e della ex sala borsa piano rialzato, nuova uscita interna di sicurezza per sala grande congressi, nuova scala esterna di emergenza metallica al servizio degli uffici 1-2-3-4 piano; adeguamento elettrico e serrande tagliafuoco e Di.Co. Relativamente alla scala metallica esterna riferimento deposito strutturale agli uffici dell'ex Genio Civile 7213 del 4.09.1992;
- 16) 11/12/2002, P.G. 48.473, **Art. 26 L. 47/1985**: opere interne.

Sono presenti alcune difformità riscontrate rispetto a quanto legittimato dai titoli sopra elencati che si ritiene possano rientrare nell'attività edilizia libera e fra gli interventi soggetti a comunicazione definiti all'art. 7 della LR 15/2013, che possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 16 bis e 19 bis della LR 23/2004. In merito alle scale in c.a. e in ferro per le quali, come sopra indicato al punto 3), sono presenti all'ufficio dell'ex Genio civile i calcoli strutturali si ribadisce che è in corso di accertamento la presenza del collaudo statico presso gli archivi, nonché in corso di ulteriore verifica presso il comune di Ferrara del rilascio della concessione di cui al punto 13) sempre sopra richiamato. Qualora l'esito degli accertamenti risultasse infruttuoso, occorrerà effettuare nuovamente il collaudo delle due scale di sicurezza ed integrare l'abitabilità rilasciata, con l'eventualità di eseguire interventi di adeguamento strutturali ai fini della collaudabilità. Si ritiene pertanto di stimare forfettariamente gli oneri occorrenti per la suddetta regolarizzazione in 110.000,00 €, comprensivi di costi per lavori, spese tecniche, imposte e quant'altro occorra, da decurtare dal valore stimato del complesso immobiliare come da perizia della competente Agenzia delle Entrate.



r_emi.ro.Giunta - Prot. 16/11/2023.1145745.I

A disposizione oltre alla documentazione citata anche la documentazione in esito alla verifica di vulnerabilità sismica svolta dall'Università di Ferrara nel 2014, di cui gli elementi principali sono ripresi al successivo paragrafo. A disposizione schede AEDES e conformità impianti.



1.4. Caratteristiche e Consistenza

L'area in cui è inserito l'edificio denominato Ex C.O.O. è un lotto di mq. 50.771 in parte sistemata a verde ed in parte, in particolare nelle zone parcheggio, asfaltata. Il lotto è attraversato da un tratto di strada interna che collega Via Bologna con la rotatoria ad ovest di nuovo realizzo, a servizio anche dell'edificio Cerpac, e che dovrà essere oggetto di frazionamento ed eventuale cessione al comune di Ferrara o di definizione di servitù pubblica nel caso di interesse all'acquisto.





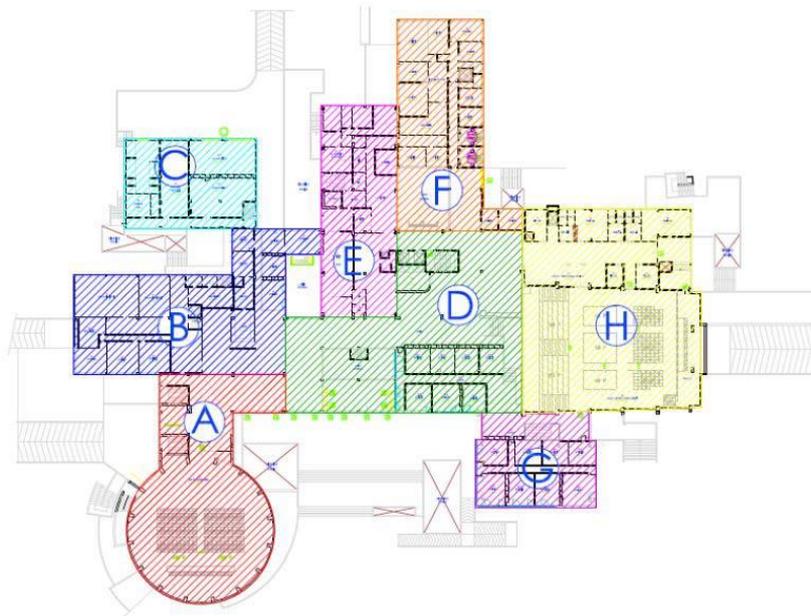
L'edificio, classificato catastalmente come edificio speciale (D/8), nasce con la funzione principale di "centro commerciale di produzione ortofrutticola", su proposta dell'Ente Delta Padano di sviluppo agricolo, ed il progetto prevede:

- una sala per le contrattazioni (ex Sala borsa) - costruita su pianta circolare a due piani, dotata di boxes per le contrattazioni e di impianti di comunicazione telefonica. Ospita al piano superiore uffici e recapiti per operatori economici e per i funzionari pubblici addetti alle operazioni di controllo e di rilevazione statistica. La sala consentiva l'espletamento di un servizio di borsa;
- uffici e locali per l'elaborazione elettronica (centro elettro contabile) - costruiti su cinque piani, questi locali erano destinati ad accogliere gli uffici commerciali e gli uffici per l'assistenza bancaria, per l'assistenza tecnica e per le ricerche sul volume della produzione ortofrutticola e sulla dinamica del mercato;
- sale per assemblee e per convegni (sala grande e sala piccola congressi) – inizialmente prevista per 200 persone, la sala destinata alle assemblee e agli incontri di "animazione commerciale" era dotata di servizi di amplificazione e di proiezione. Venne previsto e realizzato un impianto di traduzione simultanea;
- bar tavola calda;
- atrio e disimpegni;
- locali per attrezzature tecniche;
- abitazione del custode;
- servizi seminterrati.

Caratteristiche costruttive e finiture

L'edificio è costituito da otto corpi adiacenti strutturalmente indipendenti grazie alla presenza di giunti tecnici e trova **fondamenta su** una palificata costituita da **pali** in c.a. di diametri e lunghezze differenziate.

La distribuzione degli ambienti sopra descritti non coincide necessariamente con i blocchi strutturali.



Le strutture verticali sono in telaio in cemento armato, travi e pilastri che costituiscono un reticolo regolare.

I solai dei piani e di copertura sono in laterocemento, ad eccezione della copertura del corpo centrale termica e dei Servizi tecnici formato da una soletta piena (Corpo C).

Corpo A: Sala di contrattazione (ex borsa) di forma circolare ha diametro di 25.60 mt. Il corpo è costituito da un piano seminterrato, un piano rialzato ed il coperto. Il coperto è di forma a cupola di diametro di 25,60 mt. ed è sostenuto da archi prefabbricati di 30 x 60 cm sostenenti un solaio di 10 cm. Il solaio al piano seminterrato è in latero cemento armato. La sala principale è coronata da un ballatoio posto ad un'altezza di 3,6 m dal pavimento della sala (accessibile mediante scala perimetrale di forma circolare) dal quale si accede alle stanze di contrattazione poste al primo piano. Il piano interrato si presenta come un unico ambiente openspace accessibile mediante una rampa carrabile dall'esterno e una scala interna.

Il corpo A si allunga ad L, con una struttura intelaiata in c.a. ad un piano fuori terra e un piano seminterrato. che funge da congiunzione architettonica con i corpi B e D. La copertura è piana, pavimentata con guaina impermeabilizzante, e accessibile solo per la manutenzione.

Il corpo in oggetto è architettonicamente continuo con il Corpo B e D. Altezza totale esterna del blocco mt. 7,20, ad eccezione dello spazio coperto a cupola mt. 13,40.



Foto 2014



Foto luglio 2023

Corpo B: Zona di rappresentanza, il corpo è costituito da un piano seminterrato (garage e depositi), un piano rialzato (sale riunioni, uffici ed archivi) ed il coperto. I solai sono in latero cemento armato di diverso spessore sostenuti da travi e pilastri. Copertura piana, pavimentata con guaina impermeabilizzante, accessibile solo per manutenzione. Presente un vano tecnico per montacarichi non funzionante accessibile solo dall'esterno. I setti di tamponamento sono realizzati in c.a. Altezza totale esterna del blocco mt. 7,20.



Foto luglio 2023

Corpo C: Zona destinata alla centrale termica ed agli impianti tecnici, si sviluppa su due piani, rialzato e coperto, con interrato.



Foto luglio 2023

Corpo D: Zona adibita a rappresentanza e relativi servizi, costituita da un seminterrato adibito a garage e a vani tecnici (centrali di condizionamento 1 e 2) ed a foyer al piano rialzato. Il coperto è costituito da travi di grande luce. Altezza totale esterna del blocco per la parte in continuità del blocco A mt. 7,20.



Foto luglio 2023



Corpo E: Zona funzionale all'uso uffici. Si sviluppa su sei piani con interrato: Piano rialzato, Piani primo, secondo, terzo, quarto e copertura.

Le quattro facciate esterne del blocco sono quasi interamente ricoperte di pannelli in alluminio con funzione di schermatura solare, mentre le restanti parti ed i pilastri sono in c.a. a vista. Il corpo è architettonicamente continuo con i corpi B, D ed F. All'interno vi è un vano scala che collega esclusivamente il piano seminterrato con il piano rialzato e un vano tecnico che si estende per tutta l'altezza, assieme al vano per l'areazione dei servizi igienici. Al piano rialzato l'ex alloggio del custode e uffici, mentre al seminterrato la centrale di condizionamento e un archivio. Altezza totale esterna del blocco mt. 19,80.



Foto luglio 2023

Corpo F: Zona funzionale a depositi e uffici (ex centro elektrocontabile). È costituito da due piani, rialzato e coperto con interrato. È presente un vano tecnico per la motrice dell'ascensore accessibile solo dalla copertura.

All'interno dell'edificio è presente un vano ascensore esteso per tutta l'altezza dell'ascensore. Altezza totale esterna del blocco 6,80 mt.



Foto luglio 2023



Corpo G: Zona funzionale a servizi e depositi/archivi, costituito da due piani, rialzato e copertura e un piano interrato.



Foto luglio 2023

Corpo H: Sala congressi/teatro costituito da tre piani con piano interrato, un piano rialzato, il coperto ed altri piani intermedi di servizio a lato della zona teatro. La sala era nata per essere destinata alle assemblee e agli incontri di "animazione commerciale" ed era dotata di servizi di amplificazione e di proiezione, inizialmente per 200 posti. Tiene circa 460 posti.



Foto luglio 2023

I **tamponamenti esterni dell'edificio** sono in c.a. a vista con intercapedine interna (di dimensioni variabili da cm. 3,5 a cm. 7) e parete in laterizio di cm. 8 intonacata all'interno.

Le **pareti divisorie** dei vari corpi funzionali del **seminterrato** sono in muratura a due teste, intonacata. Al momento della costruzione pareti e soffitto dell'autorimessa furono intonacati con vermiculite.

Le pareti del caveau al piano interrato sono in c.a. di spessore pari a cm. 35.

Le **pareti divisorie tra i diversi corpi** funzionali al **piano terra ed al primo piano** (uffici al piano terra, la sala grande congressi al piano terra e la sala piccola congressi al piano primo) sono in muratura di foratoni da cm. 30 intonacati. I divisori interni sono in muratura di cm. 8.

Al piano terra è collocato il bar, costruito in setti di c.a. faccia a vista così come alcuni setti nell'area foyer.

Alcune **tramezzature** sono in cartongesso, così come diversi pilastri sono rivestiti con il medesimo materiale.

Dal primo al quarto piano i locali funzionali ad uso ufficio hanno **pareti divisorie mobili**.

Le divisorie fra i vari uffici del piano terra, primo, secondo, terzo e quarto piano, e di una parte del piano terra del C.E.D. (centro elaborazione dati) sono costituite da pareti mobili con pannelli truciolari rivestiti in laminato plastico e struttura portante in alluminio anodizzato.

I **pavimenti** nel seminterrato sono in getto monolitico di calcestruzzo, ad eccezione di alcuni locali come la Centrale termica che è in gres rosso, l'archivio in monocottura e i servizi igienici in gres. I soffitti sono intonacati. Al piano terra, nell'atrio e negli uffici i pavimenti sono in marmo; in ceramica nel C.E.D., uffici, sala convegni e ex appartamento del custode. Nella sala convegni e sala borsa in moquette. Nei vani dei corpi servizi in gres rosso.

Al primo piano i pavimenti sono in resine viniliche nella zona sbarco ascensori e negli uffici del corpo principale. Nel 2012 la Regione incarica l'Istituto Giordano di verificare le tipologie di pavimentazione negli uffici per determinare la presenza di amianto su materiale massivo. Su 11 campioni della pavimentazione, riguardanti le scale, 8 uffici e un campione al piano secondo, dal Rapporto di prova dell'Istituto Giordano s.p.a. del 19/01/2012, agli atti del Settore, risulta la presenza di Crisotilo nella pavimentazione in pvc solo nel campione al piano 2°. Tuttavia, si fa presente che i pavimenti ai Piani degli uffici (dal 1° al 4°), tranne alcune eccezioni in cui il pavimento risulta essere stato sostituito (es: ufficio al piano primo), sembrano essere tutti uguali in pvc. Nella sala piccoli convegni, cabine di traduzione simultanea e sala adiacente i pavimenti sono in moquette, in ceramica nei servizi ed uffici adiacenti.

Al piano terra il solaio è controsoffittato con pannelli in lamierino di acciaio zincato e verniciato con corpi illuminanti inseriti nella struttura.

I **soffitti sono intonacati** eccetto nel corridoio degli uffici, della sala piccoli congressi e cabine di traduzione (C.T.) simultanee e saletta adiacente dove sono in opera controsoffittature in lamierino di acciaio zincato come al piano terra.

Stesse finiture ai piani secondo, terzo e quarto ad eccezione del soffitto del quarto che è controsoffittato come al piano terra.

Il quinto piano ha il pavimento in gres rosso e i soffitti intonacati.

I **serramenti** esterni ai vari piani sono in alluminio anodizzato con vetri antiurto.

All'interno le vetrate divisorie sono in alluminio anodizzato con mezzi cristalli.

Le vetrate sono schermate da sistemi frangisole orientabili manualmente dall'interno, ad eccezione dei casi in cui risultano fissi ed assimilabili ad inferriate orientate.

Le porte sono tamburate in legno.

Nel seminterrato i portoni interni ed esterni sono in ferro e telai a vetri profilati di ferro con vetri retinati.

Gli impianti suddivisi in principali e sussidiari.

Gli impianti principali sono costituiti da:

- Impianto elettrico di illuminazione e F.M.
- Impianto di condizionamento

L'impianto elettrico di illuminazione e di F.M. è costituito dal quadro generale da cui partono le linee costituite da cavi di varia sezione per arrivare ai quadri di reparto ed alle diverse utenze. È prevista una linea per l'alimentazione di prese di F.M. di sicurezza e di un impianto di illuminazione ausiliaria costituito da un gruppo elettrogeno.

Alla nascita dell'edificio gli impianti ausiliari sono costituiti dalla rete telefonica interna per il collegamento delle varie utenze; alimentazione ed allestimento delle cabine di traduzione simultanea. Alimentazione ed allestimento impianti di ricerca persone, ronda notturna e varie.

L'impianto di condizionamento è articolato al momento della realizzazione in:

- centrale termica, frigorifera, di condizionamento;

- impianto di termoventilazione del locale interrato;
- riscaldamento servizi, disimpegni, garage (questo realizzato in modo tradizionale con piastre radianti ad acqua calda);
- apparecchi di utilizzo del condizionamento e del riscaldamento;
- impianto autonomo condizionamento alloggio custode;
- impianto autonomo di condizionamento sala elaboratori elettronici e del locale caveau.

Nell'atrio, sala congressi e sale ad uso uffici annessi sono installati diffusori circolari regolabili posti nel controsoffitto mentre per la ripresa vi sono griglie, installate anche sulle porte per la ripresa dell'aria.

I termostati nei punti tipici regolano i gruppi multi-zone come le apparecchiature di centrale.

Negli uffici ai vari piani sono installati mobiletti tradizionali tipo fan-coil completi di radiatore, ventilatore centrifugo, accessori. Sono poi installati ventilatori per espellere l'aria viziata ove occorrono nei servizi igienici.

Gli impianti sussidiari sono costituiti dall'impianto idrico-sanitario; impianto estrazione fumi autorimessa; impianto ascensori e montacarichi. Impianto antincendi.

L'impianto antincendi è costituito da una centrale di pompaggio acqua, la rete di distribuzione, attacco motopompe VV.FF., la rete tipo sprinkler nell'autorimessa, idranti ed estintori, avvisatori antincendio, impianto rilevazione incendio e spegnimento automatico locali C.E.D.

Gli impianti progettati e realizzati come sopra riportato hanno subito nel tempo interventi parziali sia in risposta a adeguamenti normativi, sia alle esigenze dei diversi utenti che hanno utilizzato l'edificio.

Consistenza

Di seguito si riporta la consistenza dell'edificio per destinazione con riferimento alla superficie lorda catastale desunta dal mod. D1 "modello unico informatico di accertamento della proprietà urbana, aggiornata al 17/01/2022, mod 2NB-parte I".

DESTINAZIONE D'USO	CONSISTENZA CATASTALE MQ
UFFICI	4.245
SALA C/FOYER/EX S.B	3.714
L.T./DEP./ARCH.P.S1	4.354
GARAGE P.S1	1.453
VIABILITA'/ASFALTO	26.179
AREA LOTTO	50.771

La superficie coperta risulta essere mq. 5.679 mentre quella scoperta è pari a mq. 45.092, circa.

1.5. Stato dei componenti e sistemi edilizi, strutturali e impiantistici e loro stato manutentivo

L'edificio è in zona sismica 3 OPCM n. 3519/2006.

Nel 2014 è stata commissionata la verifica dello stato di degrado e del quadro fessurativo dell'edificio, anche a seguito del terremoto che ha colpito la Regione nel 2012, che si è concentrato in particolare sui blocchi A, B, E, F, C, D, G ed H. L'edificio è stato costruito come indicato negli elaborati di collaudo.

La valutazione della vulnerabilità sismica ha portato alla conclusione generale che il fabbricato ha una struttura ben concepita e ben realizzata, in linea con lo stato dell'epoca di costruzione.

L'edificio non presentava al 2014 stati fessurativi o di degrado di notevole importanza, che denotassero carenze della capacità portante delle strutture rispetto ai carichi verticali. Tuttavia, a seconda dei blocchi strutturali indagati lo stato di degrado risulta diverso.

In particolare:

- il corpo A non presenta uno stato di degrado notevole. Al piano interrato vi erano lievi zone di infiltrazione dovute probabilmente allo stato di danneggiamento degli impianti. In molte travi si era in presenza di una fase iniziale di corrosione delle staffe, a seguito della realizzazione di un copriferro non sufficiente. Tali situazioni erano riscontrabili anche ai piani superiori del blocco A;
- il corpo B, avendo una struttura meno rigida e completamente differente dal corpo A, ha risposto al sisma del 2012 riportando al piano interrato, nella zona garage lesioni verticali sulle pareti in cemento armato e sui tamponamenti in muratura. Ovviamente, le situazioni elencate per il piano interrato del blocco A sono valide anche per il corpo B adiacente. Al piano superiore si sono notate notevoli crepe a 45 gradi sulle aperture in particolare nella zona di contatto tra il blocco A e il blocco B. Tali crepe sono probabilmente dovute a differenti rigidità dei due fabbricati;
- entrambi i corpi E ed F non presentano stati fessurati o di degrado che denotino una carenza di capacità portante delle strutture per carichi verticali. Tuttavia, si sono riscontrati alcune situazioni di degrado di seguito elencate:
 - infiltrazione di acqua;
 - esposizione delle armature per carenza e/o espulsione del copriferro con conseguente ossidazione;
 - segregazione degli inerti grossolani.

I diversi corpi presentano rilevanti discontinuità in altezza, ma al contempo presentano un buon allineamento altimetrico degli impalcati tranne che per i Corpi A (sala di contrattazione) ed H (sala congressi/teatro) a causa della loro tipicità architettonica.

Come sopra accennato, l'edificio non presentava al 2014 stati fessurativi o di degrado che denotassero carenza di capacità portante delle strutture rispetto ai carichi verticali, tuttavia, lo stato di conservazione delle finiture era carente e avrebbe richiesto l'esecuzione di interventi di manutenzione al fine di preservare le parti strutturali dall'aggressione atmosferica. Sono disponibili le schede AEDES redatte a conclusione della verifica di vulnerabilità.

Allo stato attuale in generale lo stato manutentivo dell'edificio risulta mediocre, necessitando anche di interventi di ripristino delle facciate in c.a. a vista.

Per quanto riguarda gli infissi, pur non essendo in cattivo stato, questi non rispondono ad alti livelli prestazionali per quanto riguarda la dispersione termica.

I bagni sono funzionanti, ma gli impianti sono datati ed inutilizzati in larga parte. In alcuni la pavimentazione è ammalorata.

Gli impianti di riscaldamento e di condizionamento sono stati in funzione fino al marzo 2023 quando ancora l'edificio era utilizzato in parte dalla Polizia municipale di Ferrara lì collocata in via temporanea a seguito del terremoto. **Tuttavia, data l'epoca di costruzione e considerati gli interventi parziali eseguiti negli anni sugli stessi è ragionevole ritenere che i medesimi abbisognino di sostanziali interventi di**

ammodernamento, tenuto anche conto delle vigenti normative sulle prestazioni energetiche dei fabbricati e delle nuove esigenze d'uso.

A seguito dell'intrusione di ladri a fine agosto 2023 alcuni bagni risultano danneggiati così come i fan coil e i rivestimenti ed in generale il rame, laddove presenti, sono stati rimossi e trafugati.

1.6. Regime giuridico

Il bene, originariamente di proprietà dell'allora Ministero dell'Agricoltura e Foreste, a seguito del passaggio delle competenze in materia di impianti di particolare interesse pubblico di cui all'art. 10 della L. 910/1966 dallo Stato alle Regioni, e quindi del trasferimento ad esse di risorse finanziarie, umane e strumentali e beni ai sensi dell'art. 4, della L. 143/1997, in attuazione del DPCM 11/05/2001, è stato trasferito dallo Stato alla Regione, come da verbale del 28/01/2004. Nota di Trascrizione R.G. N° 7499 R.P. N° 4542 del 13/04/2004.

È pertanto allibrato nell'inventario del Patrimonio regionale come Patrimonio indisponibile.

Risulta classificato al Catasto fabbricati del Comune di Ferrara come segue:

Dati Catastali	
Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara	
Foglio	226
Particella	11
Subalterno	1
Categoria	D/8
Zona Censuaria	2
Superficie Catastale	Mq. 13.766
Rendita catastale	€ 100.553,90

Ispezione ipotecaria

Dalla ispezione ipotecaria in data 29/06/2023 il bene non risulta gravato da ipoteche o altri diritti reali.

Alienazione

Il complesso immobiliare è allibrato nell'inventariato regionale del patrimonio di proprietà come bene indisponibile. Il bene è considerato come non strategico ai fini istituzionali della Regione e pertanto è stato inserito nel Piano di Alienazione e Valorizzazione del Patrimonio non Strategico della Regione Emilia-Romagna, approvato con DGR 2142 del 5/12/2022 (<https://finanze.regione.emilia-romagna.it/notizie/2022/paver-2023>).

Il Piano individua la strategia da applicare ai beni inseriti, alienazione o valorizzazione.

Il complesso ex C.O.O. è stato inserito nella sezione valorizzazione in attesa di poter meglio definire la progettualità da intraprendere una volta divenuto completamente libero l'edificio. Lo stesso, come già indicato, è stato infatti occupato nel tempo, per diversi motivi, temporaneamente da diversi Enti, tra cui per un periodo da ARPA fino al 2019, in attesa della costruzione del nuovo spazio nell'area adiacente e, in maniera temporanea, dalla Polizia municipale, che a seguito del terremoto del 2012, ne ha occupato una parte in attesa della realizzazione di spazi nuovi ad essa destinati.

Il PAV è uno strumento flessibile, strategico ai fini di una gestione del patrimonio non svincolata dall'idea di città e territorio, che prevede "la possibilità di portare a valorizzazione beni per i quali si è ipotizzata la vendita qualora ne mutassero le condizioni in tal senso e viceversa, qualora il processo di vendita si qualifici non solo dal punto di vista economico come entrata a bilancio, ma come possibilità di sviluppo del territorio".

2. Strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica

Come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, gli strumenti di pianificazione prevedono per l'area di cui trattasi quanto di seguito riportato.

Gli strumenti urbanistici che governano il territorio, ai sensi della L.R. 20/2000, sono il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), che disciplina le attività di pianificazione della Provincia e stabilisce le linee guida per gli strumenti di pianificazione di livello inferiore, costituita dal Piano strutturale comunale (PSC) vigente e dai relativi strumenti di attuazione, il Piano Operativo Comunale (POC) ed il Regolamento urbanistico edilizio (RUE).

Il PTCP vigente a Ferrara individua l'area in oggetto tra le *Aree a ridotta soggiacenza* normato dal Regolamento urbanistico edilizio all'art. 118.6 del RUE

Il PSC, che rappresenta lo strumento di pianificazione urbanistica atto a delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio comunale e per tutelarne l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale, individua l'area di interesse come *Sistema ambientale e delle dotazioni collettive*, articolato nel *Subsistema attrezzature e spazi collettivi*, regolati dalle Norme tecniche di attuazione (NTA) all'art. 10 punto 10.7 nel quale possono coesistere diversi usi funzionali.

Il sistema ambientale è costituito dalle aree necessarie al funzionamento ambientale del territorio, nonché dall'insieme delle attrezzature e spazi collettivi, costituito dai principali impianti e opere destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, e in particolare:

- a) all'istruzione;
- b) all'assistenza e ai servizi sociali e igienico sanitari;
- c) alla pubblica amministrazione, alla sicurezza pubblica e alla protezione civile;
- d) alle attività culturali, associative e politiche;
- e) al culto;
- f) al tempo libero e alle attività sportive;
- g) ai parcheggi pubblici.

Il complesso risulta poi collocato, dagli strumenti sopra citati, in "Aree soggette a POC" (Piano Operativo Comunale) per le quali, ai sensi dell'art 105 – 5 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, è previsto che "fino all'eventuale inserimento in un POC non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso con passaggio fra diversi raggruppamenti, come definiti all'art. 80 del medesimo RUE, che comportino aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali richieste ai sensi dell'art. 81";

Ai sensi della L.R. 24/2017 sull'area in cui insiste il complesso immobiliare di cui sopra non è più ammessa l'attuazione di interventi di trasformazione urbanistica attraverso presentazione di POC. Pertanto, sull'area prevale la normativa individuata dal RUE.

L'edificio, ai sensi dell'art. 80 del RUE citato, rientra nel "Raggruppamento 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa-strutture medie e grandi punto d) Medio-grandi strutture di vendita alimentari" e pertanto sono ammessi i cambi di destinazione d'uso che non comportano aumento del carico urbanistico, come si evince dall'art. 81 che individua le quantità di dotazioni richieste per ogni raggruppamento d'uso. Non comportano aumento i cambi d'uso, a titolo esemplificativo, ascrivibili al "Raggruppamento 4 Usi residenziali e assimilati 4".

È in via di formazione il Piano Urbanistico Generale (PUG) previsto dalla L.R. 24 del 2017, che una volta approvato andrà a sostituire il PSC quale principale strumento urbanistico comunale di governo del territorio,

promuovendo il consumo del suolo a saldo zero, privilegiando il riuso e la rigenerazione del territorio urbanizzato.

Alla data della presente, risulta validato dalla Giunta Comunale di Ferrara il Documento Strategico del PUG, che ha analizzato il territorio e le sue criticità e potenzialità al fine di individuare strategie e azioni progettuali per tradurre operativamente gli obiettivi.

Il documento ha costituito la base di partenza del processo di condivisione del Piano iniziato con l'avvio della Consultazione Preliminare con la Regione conclusa a luglio 2023, a seguito della quale con successiva deliberazione di Giunta comunale n. 2023-536 in data 24/10/2023 è stato assunto il Piano, che proseguirà l'iter fino all'approvazione.

L'assunzione del Piano non comporta il regime di salvaguardia che "scatta" soltanto con la successiva adozione in consiglio comunale.

Il PUG assunto individua l'area su cui insiste l'immobile oggetto della presente relazione tra le 8 parti della Città centrale in cui risulta suddiviso il Territorio urbanizzato. Per ogni parte urbana il PUG individua le Strategie locali per la rigenerazione urbana al fine di costituire indirizzo per le Azioni Progettuali che potranno essere proposte.

In coerenza con il documento strategico, prevede quattro Obiettivi Strategici:

- OS1 Ferrara città-paesaggio resiliente e antifrangile;
- OS2 Ferrara città policentrica, rigenerata e abitabile;
- OS3 Ferrara città attrattiva, accogliente e competitiva;
- OS4 Ferrara città interconnessa e accessibile.

In particolare, l'obiettivo OS3, coinvolge il lotto in questione e prevede i seguenti lineamenti:

LS1_Incentivare e qualificare l'innovazione nella produzione agricola e la tipicità della filiera del cibo

LS2_Garantire la riqualificazione delle aree del polo chimico da parte delle società esistenti e l'insediamento di nuove attività industriali 4.0, logistiche e terziarie di qualità, anche in sinergia con la definizione della ZLS

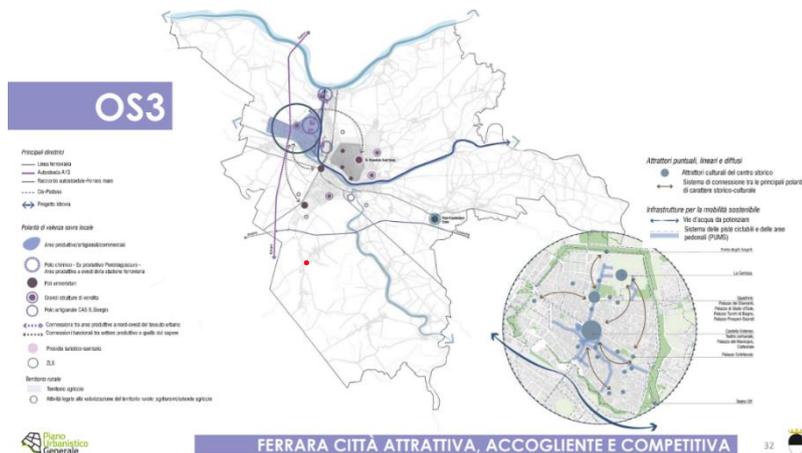
LS3_Consolidare e sviluppare le filiere produttive e commerciali lungo la direttrice nord-sud del tracciato AV-AC e del canale Boicelli (PMI, CAS)

LS4_Promuovere il recupero e la valorizzazione di sistemi integrati cultura (città UNESCO) - natura (Parco del Po e sistema idroviario) diversificando e regolamentando l'offerta turistico-ricettiva in funzione delle diverse qualità storico-insediative, paesaggistico-ambientali e sociali

LS5_Potenziare e consolidare il ruolo dell'università come centro propulsore di formazione e ricerca e riferimento per lo sviluppo di servizi innovativi nei settori tecnologici, scientifici, dei beni culturali e della creatività

Il lineamento LS5 in particolare propone il potenziamento e consolidamento del ruolo dell'università come centro propulsore di formazione e ricerca e riferimento per lo sviluppo di servizi innovativi nei settori tecnologici, scientifici, dei beni culturali e della creatività.

È indicato il dipartimento di Biotecnologia collocato nell'edificio della Fiera di fronte all'EX COO tra i diversi poli universitari che si intendono potenziare e mettere a sistema.



Il Piano assunto individua l'immobile di interesse tra i Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare (art. 23 della Disciplina), Ambito di rigenerazione urbana (art. 5 della Disciplina) e l'edificio come Edificio di interesse culturale e testimoniale (art. 21 della Disciplina).



CITTA' CONSOLIDATA RESIDENZIALE (ZTO B)

- art. 22 Tessuti urbani consolidati
- art. 23 Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare
- art. 24 Nuclei residenziali in territorio rurale

AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

- art. 5,6 Ambito oggetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) vigente
- art. 5 Ambito di rigenerazione urbana di progetto

DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE (ZTO F)

- art. 28 Attrezzature e spazi collettivi
- art. 29 Parco agro-urbano Bassani
- art. 30 Dotazioni ecologiche e ambientali
- art. 31 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

LEGENDA

CITTA' STORICA (ZTO A)

- art. 19 TS Tessuti storici
- art. 20 IS Insediamenti storici urbani con parchi privati
ISa | Ville con parco storico
ISb | Corti agricole storiche
- art. 19 Fronti commerciali
- art. 21 Edifici di interesse storico-architettonico (A)
1 | Edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici
2 | Edifici e manufatti di notevole interesse storico-architettonico
3 | Altri edifici e manufatti di interesse storico-architettonico
- art. 21 Edifici di interesse culturale e testimoniale (T)
1 | Edifici e manufatti prevalentemente novecenteschi di interesse storico-culturale e testimoniale
2 | Edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di interesse storico-culturale e testimoniale
- art. 21 Edifici incongrui (I)



3. Vincoli urbanistici, paesaggistici e storici

Il bene non è sottoposto a vincolo dalla Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. n. 42. Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Tuttavia, l'edificio risulta individuato dal Piano strutturale comunale (PSC) come "edificio di pregio storico-culturale e testimoniale" (Rif. NTA art. 25.2.2), normato dal Regolamento edilizio urbanistico ai sensi dell'art. 113-Classe 4: edificio con fronti esterni di pregio storico-testimoniale.

La Responsabile Area Valorizzazione e monitoraggio patrimonio
Arch. Elettra Malossi
(firmato digitalmente)