



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Ufficio del Vicesindaco

Prot

Ferrara, 13 settembre 2021

Al Consigliere Gruppo Azione Civica
Arch. Roberta Fusari

e p.c. Presidente del Consiglio Comunale

Oggetto: Risposta a Interpellanza PG 107208 del 02/09/2021 presentata dalla Consigliera Roberta Fusari del Gruppo AC, in merito ai lavori in corso relativi allo studentato della Worbis RE srl.

Vista l'interpellanza in oggetto richiamata e con la quale la Consigliera Roberta Fusari interroga il Sindaco e l'Assessore competente per quanto sotto integralmente riportato:

- 1. se ritiene qualitativamente accettabile come proposta commerciale per la nostra città universitaria uno studentato da 164 posti con servizi scarsi, situati in edifici diversi e in spazi ricavati in androni di ingresso e disimpegni (come rilevato anche dall'Arch. Campi in sede di Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio);*
- 2. per quale motivo a fronte di un esposto presentato al dirigente di riferimento il 30 marzo (riproposto il 4 maggio, 1 giugno, 29 giugno), il sopralluogo della vigilanza edilizia sia stato eseguito solo il 17 luglio, guarda caso dopo il rilascio del titolo edilizio (Scia del 6 luglio) che sanava le difformità esistenti;*
- 3. quale sia la destinazione d'uso del complesso, avendo atti edilizi che parlano esclusivamente di studentato, e dichiarazioni pubbliche della proprietà e del gestore che indicano anche la residenza e la ricettività extralberghiera, considerando che le norme richiedono dimensionamenti degli spazi diversi per le diverse destinazioni d'uso, e che recenti sentenze di TAR e Consiglio di Stato classificano gli studentati nella categoria della ricettività extralberghiera e indicano la necessità del rispetto delle norme locali, oltre a quelle statali.*

Con la presente si formulano le seguenti risposte:

1. la pratica PR 963/2021 PG 1971/2021 VBG 303/2021, presentata da Worbis re s.r.l., *Scia di autorizzazione unica per un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di parte del fabbricato "Residence il Chiozzino", via Piangipane 14, Ferrara. 65*, è stata sottoposta alla valutazione delle CQAP nella seduta del 08/04/2021. Nel merito la CQAP ha espresso, per quanto di competenza, parere favorevole a maggioranza (quattro voti favorevoli ed uno contrario). I quattro Membri della Commissione che hanno espresso parere favorevole non hanno rilevato motivi ostativi all'approvazione del progetto. Per contro durante i lavori della Commissione gli stessi **hanno sottolineato come l'insediamento di uno "studentato" nel centro Storico di Ferrara potesse rappresentare una risorsa per il rilancio e la rivitalizzazione del Centro.**

Come si evince dal verbale conformemente redatto e sottoscritto da tutti i Commissari, unicamente l'Arch. Rinaldo Campi, ex Presidente della CQAP, esprimeva la sua contrarietà al progetto e con la seguente motivazione *“Contrario in quanto si ritiene l'intervento eccessivamente intensivo e non corretto dal punto di vista compositivo”*. Nessun riferimento, rilievo o contestazione quindi circa la mancanza di servizi comuni od altri argomenti successivamente anche riportati nell'interpellanza. In merito agli spazi comuni tra l'altro si precisa come, gli stessi, non fossero nemmeno oggetto di valutazione. La loro collocazione infatti è afferente ad altri immobili ricompresi all'interno del complesso. Immobili questi ultimi vincolati dalla Soprintendenza e come tali subordinati alla parere obbligatorio della stessa e quindi non assolutamente oggetto del parere della CQAP. Ad espressione di merito si ritiene comunque che, nell'ottica della riconversione funzionale dei fabbricati esistenti in ambito di Centro Storico, la distribuzione dei Servizi Comuni su più Palazzi limitrofi o adiacenti non possa certamente considerarsi un disservizio ovvero motivo di diniego. Per quanto concerne l'adeguatezza e la conformità alla normativa vigente si rimanda agli esiti favorevoli delle Conferenze di Servizi oltreché ai pareri di competenza degli Enti preposti alle valutazioni di merito.

L'occasione si presta ad evidenza di come, ancora una volta, venga arbitrariamente attribuita una diretta correlazione tra l'espressione del parere contrario dell'Arch. Campi in merito alla pratica in oggetto e la ricomposizione della CQAP. Correlazione questa che si basa esclusivamente sulle dichiarazioni individuali dell'Arch. Campi. Questo inoltre senza tener conto di quanto affermato dalle altre parti interessate anche in occasione della Commissione Urbanistica del 16 giugno. Per ogni ulteriore chiarimento al riguardo si rimanda agli Atti di cui alla Delibera GC 210/2021 - *Nomina della Commissione per la Qualità Architettonica ed il paesaggio (CQAP) ai sensi dell'art. 55 del RUE vigente per il periodo 2021-2024.*

Si sottolinea infine che la CQAP è un Organo collegiale il cui parere viene formulato a maggioranza dei votanti presenti (c. 3 art. 58 del RUE), pertanto il voto contrario di una minoranza della Commissione non può, in alcun modo, costituire motivo ostativo all'approvazione del progetto. Detta circostanza tra l'altro risultava molto ricorrente nei lavori della precedente CQAP. Al riguardo preme evidenziare che, così come riscontrabile dai verbali pubblicati, in molte occasioni l'Arch. Campi esprimeva il proprio parere in netta antitesi con gli altri Membri della CQAP (sfavorevole in caso di parere favorevole degli altri quattro Membri, favorevole in caso di parere contrario degli altri quattro Membri). Questo ad evidenza dello scarso spirito di collegialità e collaborazione tra l'ex Presidente e gli altri Commissari, il tutto come anche richiamato nella comunicazione PG 5892 del 13/05/2021, nell'ambito dell'attività di Monitoraggio prevista ai sensi del comma 7 dell'Art. 55 del RUE Vigente.

Il verbale della CQAP di cui trattasi (seduta 08/04/2021 verbale n. 8) è consultabile sul sito del Comune al seguente link:

<http://pratichedilizie.comune.fe.it/conedil/conedil.nsf/WebElencoVerbali?OpenForm&Start=1&Count=30&Expand=1&Seq=1orno>

2. Riguardo il presunto riscontro tardivo all'esposto dell'Ing. Mascellani e formalizzato in data 04 maggio 2021 (ore 17:03) si comunica che il Dirigente Arch. Fabrizio Magnani, stante la vacanza del Responsabile U.O. Vigilanza Edilizia, ha direttamente provveduto in pari data (ore 17:20) ad inoltrare detta segnalazione al Reparto Polizia Ambientale ed Edilizia per quanto di competenza; *“guarda caso”* dopo 17 minuti dall'averne ricevuto trasmissione. Successivamente è seguito un intenso scambio di mail interne tra i vari Servizi coinvolti. Comunicazioni dalle quale si può evincere la contingente difficoltà ad effettuare il sopralluogo in tempi rapidi causa svariate ed alternate criticità momentanee dei Servizi stessi. Dette comunicazioni sono nella disponibilità del Dirigente.

In merito all'esito del sopralluogo effettuato il 17 luglio (Verbale trasmesso contestualmente alla documentazione di accesso agli Atti PG 98683/2021 della Consigliera Fusari), si da atto che non sono state rilevate difformità;

3. Riguardo alla destinazione d'uso e al rispetto dei requisiti tecnici dimensionali si ritiene l'intervento conforme al RUE vigente ai sensi dell'Allegato 1 Parte Prima e compatibile quindi con la destinazione d'uso indicata (studentato). Per approfondimenti si rimanda alla consultazione degli atti trasmessi con l'accesso agli atti prima richiamato. Tra tutti la Determinazione favorevole della Conferenza dei Servizi. Detta Determinazione si è formata a seguito dei pareri favorevoli espressi anche da Enti esterni all'Amministrazione.

In conclusione non si rilevano corrispondenze tra le dichiarazioni apparse negli Organi di stampa e gli Atti conformemente depositati presso l'Ente. Quanto affermato con evidenza che questa Amministrazione intende avvalersi esclusivamente del proprio ruolo istituzionale, oltre che dei Servizi ad esso preposti ed intende, in tal senso, estendere analogo invito a tutto il Consiglio Comunale.

Nel rimanere a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono cordiali saluti

IL VICESINDACO ED ASSESSORE QUALITÀ EDILIZIA

Nicola Lodi