



## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Adunanza straordinaria

Seduta di prima convocazione

In data 28/05/2020 alle ore 20:00

Ai sensi dell'art. 39 - 1° comma - del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, si è convocato il Consiglio Comunale in videoconferenza, oggi 28/05/2020 alle ore 20:00 in adunanza straordinaria di prima convocazione, previo invio di invito scritto mediante PEC

Fatto l'appello nominale risultano:

1	PARMIANI STEFANO
2	ROBUSTINI ALESSIA
3	FOGLI SAMUELE
4	BANDINI GIOVANNI
5	MODONESI MICHELE
6	RIGHETTI ALBERTO
7	FIORAVANTI ILENIA
8	FOGLI ISEPPE CAVALIERI ROBERTA
9	ROSOLEN MARIATERESA
10	BENEVENTI ELENA
11	CARLI BALLOLA SANDRA
12	FABIANI PIERO
13	TOMASI MAURA
14	CAVALLARI UMBERTO
15	NEGRI VERONICA
16	MARI EMANUELE

Presenti	Assenti
X	
	X
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
<b>15</b>	<b>1</b>

Assiste Il Segretario Generale Dott.ssa Giovanna Fazioli  
Il Presidente del Consiglio Stefano Parmiani - assume la presidenza e, riconosciutane la legalità, dichiara aperta la seduta

### OGGETTO:

MODIFICHE ALLA PROPOSTA PROGETTUALE ALLEGATA ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. N. 44 DEL 22/03/2017 AVENTE AD OGGETTO: "RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX CINEMA DUCALE MEDIANTE SOSTITUZIONE EDILIZIA E TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA (ART.20 LR 15/2013). LIDO DEGLI ESTENSI (FE) VIALE CARDUCCI. AGGIORNAMENTO REGISTRO DIRITTI EDIFICATORI E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE

Il Vice Sindaco Denis Fantinuoli e gli Assessori signori: Robert Bellotti, Maria Chiara Cavalieri, Riccardo Pattuelli, Alice Carli, in videoconferenza, partecipano all'odierna seduta consiliare senza il diritto di voto e senza essere conteggiati ai fini della validità della riunione.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Acquisita la proposta di deliberazione n. 33 del 20/05/2020 di pari oggetto a firma di: IL DIRIGENTE SETTORE IV-V - iIng. Fabrizio Di Blasio, conservata agli atti del Comune;

Visti:

- la Direttiva n. 2/2020 del Ministro della Pubblica Amministrazione che, relativamente agli eventi aggregativi di qualsiasi natura, prevede che "le Amministrazioni, nell'ambito delle attività indifferibili, svolgono ogni forma di riunione con modalità telematiche..";
- l'art. 73 del D.L. n. 18/2020, avente ad oggetto "Semplificazioni in materia di organi collegiali", che al comma 1 prevede:
  1. *Al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus COVID-19 e fino alla data di cessazione dello stato di emergenza deliberato dal Consiglio dei Ministri il 31 gennaio 2020, i Consigli dei Comuni, delle Province e delle Città Metropolitane e le Giunte Comunali, che non abbiano regolamentato modalità di svolgimento delle sedute in videoconferenza, possono riunirsi secondo tali modalità, nel rispetto di criteri di trasparenza e tracciabilità previamente fissati dal Presidente del Consiglio, ove previsto, o dal Sindaco, purché siano individuati sistemi che consentano di identificare con certezza i partecipanti, sia assicurata la regolarità dello svolgimento delle sedute e vengano garantiti lo svolgimento delle funzioni di cui all'articolo 97 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nonché adeguata pubblicità delle sedute, ove previsto, secondo le modalità individuate da ciascun Ente;*

Ritenuto che svolgere le riunioni di Consiglio Comunale in videoconferenza costituisca una importante misura di contenimento e gestione dell'attuale grave emergenza epidemiologica;

Dato atto che, a causa della situazione di eccezionalità determinata dall'emergenza epidemiologica legata alla diffusione del Covid 19, la presente seduta si svolge con i partecipanti collegati in videoconferenza, nel rispetto dei criteri di trasparenza e tracciabilità, costituendo tale modalità una importante misura di contenimento e gestione dell'attuale grave emergenza epidemiologica conformemente alle previsioni sopra richiamate;

Uditi gli interventi di cui all'**allegato 1** agli atti della presente deliberazione;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 104 del 20.12.2019, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) 2020/2022;

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 20.12.2019, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2020/2022;

Vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 17 del 29.01.2020, con la quale è stato approvato il Piano di Gestione e Piano della Performance 2020/2022;

Richiamate le proprie precedenti deliberazioni di Consiglio Comunale:

- n. 90 del 29.11.2016, avente ad oggetto: "Procedimento per il rilascio di permesso di costruire in deroga e proposta di iscrizione di diritti edificatori nel Registro perequativo soc. Villaggio dei Pittori e altri. Approvazione della deroga agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/2001 e dell'art. 20 L.R. 15/2013, iscrizione nel Registro dei diritti perequativi e approvazione degli schemi di convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28 bis D.P.R. 380/2001";
- n. 44 del 22.03.2017, avente ad oggetto "Riqualificazione dell'area ex Cinema Ducale mediante sostituzione edilizia e trasferimento diritti edificatori mediante permesso di costruire in deroga (art. 20 L.R. 15/2013). Lido degli Estensi (FE) viale Carducci", con la quale si autorizza la deroga agli strumenti urbanistici comunali mediante permesso di costruire convenzionato in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi della L.R. n. 20/2000, degli artt. 14 e 28-bis del D.P.R. n. 380/2001, per la realizzazione degli

interventi descritti nelle relazioni e nelle tavole allegata alla deliberazione n. 44/2017;

Premesso:

- che i soggetti attuatori del comparto di riqualificazione della succitata deliberazione di Consiglio Comunale n. 44/2017 sono gli attuali proprietari delle aree e sovrastanti immobili ricompresi nel comparto denominato "Ducale", in Lido degli Estensi, viale Carducci-viale Ugo Foscolo, classificato dal P.R.G.C. tra le Sottozone B3.b in cui oltre agli altri usi ammessi, sono consentiti tutti gli usi A (abitativi);
- che, ai sensi degli artt. 35 e 39 delle N.T.A. del PRG e sua successiva variante, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 73 del 04.06.2014, in detto comparto "Gli interventi urbanistici si attuano attraverso PUA all'interno di comparti attuativi;
- che la sig.ra Deanna Terzi, dante causa dei signori Cavalieri, e il sig. Zauli, avevano presentato in data 13.5.2014, P.G. n. 22141, richiesta di approvazione piano urbanistico attuativo di iniziativa privata relativamente al comparto in questione, che veniva effettivamente approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 16.3.2016, e di convenzione sottoscritta in data 13.4.2016 (a rogito Notaio Oliveri, Rep. n. 56883 - Racc. n. 17539), destinato a tener luogo del prescritto PUA;
- che il Piano prevedeva la demolizione dell'ex Cinema Ducale, mantenendo la parte di fabbricato prospiciente viale Carducci (quest'ultima sede di bar, negozi e appartamenti), con la realizzazione di un nuovo fabbricato di due piano fuori terra, con sottotetto costituito da 16 unità residenziali;
- che, nella stessa deliberazione n. 81/2016 di approvazione, la Giunta rilevava tuttavia che "pur prospettando i nuovi elaborati una soluzione compatibile con il quadro normativo vigente, non si può non rilevare che il comparto interessato, che per decenni ha rivestito un ruolo centrale per la caratterizzazione e l'identità di Lido Estensi, divenga, di fatto, con l'intervento prospettato, uno dei tanti, anonimi, brani del tessuto urbano"; pertanto, auspicava che "si possa ripensare a questo come ad un luogo centrale ed in grado di incidere positivamente sulla nuova identità di Lido Estensi", nella prospettiva di riqualificare il centro della stessa Lido degli Estensi;

- che, in data 20.7.2016, la sig.ra Terzi e il sig. Zauli presentavano richiesta di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione previsti all'interno del comparto, che veniva rilasciato in data 07.10.2016 (PdiC n. 41);
- che i signori Cavalieri subentravano quindi alla sig.ra Terzi nella proprietà degli immobili di sua spettanza all'interno del comparto e, in data 04.10.2017, ritiravano detto permesso, provvedendo quindi alla comunicazione di inizio lavori per il giorno 05.10.2017;
- che, dalla data di comunicazione di inizio lavori, trasmessa con nota P.G. n. 62235 del 05.10.2017, i lavori non sono in effetti proseguiti, pur nella assoluta legittimità e percorribilità dell'intervento, e l'Amministrazione Comunale ha avviato una interlocuzione con la proprietà, chiedendo di valutare progettualità alternative, non esclusivamente di edilizia residenziale;

Premesso altresì:

- che frattanto, in coerenza con l'art.7 ter della L.R. n. 20/2000, "Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente", interveniva la deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 28.10.2016, recante "Provvedimento quadro: incentivi finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e rigenerazione urbana ai sensi art. 14 D.P.R. 380/2001 e art. 20 L.R. 15/2013; trasferimento di diritti edificatori mediante accordi pubblico-privato: istituzione del Registro dei diritti", volta a delineare una cornice di riferimento per gli operatori privati e gli uffici comunali, relativamente agli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, oggetto di possibile deroga alle previsioni dello strumento urbanistico;
- che, successivamente a detta deliberazione, intercorrevano quindi accordi tra i signori Cavalieri e la Società Villaggio dei Pittori S.a.s., finalizzati a consentire il c.d. "atterraggio" all'interno del comparto Ducale dei diritti edificatori di cui quest'ultima è titolare, provenienti da altra area esterna ad esso, e, più precisamente, dell'area sita in via Giorgione a Lido di Spina, già oggetto della deliberazione Consiglio Comunale n. 90 del 29.11.2016 (recante "Procedimento per il rilascio di permesso di costruire in deroga e proposta di iscrizione di diritti edificatori nel

Registro perequativo soc. Villaggio dei Pittori e altri. Approvazione della deroga agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/2001 e dell'art. 20 L.R. 15/2013, iscrizione nel Registro dei diritti perequativi e approvazione degli schemi di convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28 bis D.P.R. 380/2001"), e classificata come edificabile dal PRG, pur essendo caratterizzata da elementi naturalistici di particolare importanza (pinete, dune);

- che rispetto ad essa, la citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 90/2016 prendeva quindi atto della disponibilità della Società a cedere dette aree al Comune, a fronte del trasferimento dei relativi diritti edificatori all'interno di altro comparto, ossia "in contesti urbanistici maggiormente compatibili da concordarsi con l'Amministrazione comunale, di proprietà e/o di futura disponibilità del privato coerentemente con le future previsioni urbanistiche";
- che tali aree, cedute poi al Comune, rappresentavano aree potenzialmente edificabili, ma di rilevante interesse ambientale per l'Amministrazione;
- che, a seguito dell'accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000 e art. 11 della Legge n. 241/90, in data 17.03.2017, con atto Rep. n. 134540 a rogito del Notaio Degli Oddi, la soc. Villaggio dei Pittori ha ceduto l'area al Comune di Comacchio, con la conseguenza per cui i relativi diritti edificatori sono stati iscritti nell'apposito Registro del Comune;
- che, ai sensi dell'art. 2 di tale accordo, il Comune di Comacchio consente il trasferimento della capacità edificatoria residua dell'area di via Giorgione per interventi di riqualificazione urbana in Lido degli Estensi nonché, a rendere spendibile, mediante processi di negoziazione dei diritti edificatori tra privati, la capacità edificatoria residua (di via Giorgione mq. 4218,79) all'interno di ambiti che verranno individuati dallo strumento urbanistico generale (ora PUG.) in corso di formazione e/o dagli strumenti di attuazione dello stesso **ovvero mediante** permesso di costruire in deroga per interventi di riqualificazione urbana e comunque con le modalità di cui alle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 94/2015 e 79/2016 e s.m.i.;

Premesso inoltre:

- che l'Amministrazione Comunale ha avviato negli ultimi anni un percorso partecipato finalizzato alla riqualificazione del viale Carducci a Lido Estensi, progetto che ha visto una

proficua interlocuzione con la cittadinanza e anche con i privati che intendessero proporre ulteriori interventi di rilancio del tessuto urbano, specie di quei contesti oggetti di degrado o di abbandono, come nel caso dell'ex Cinema Ducale;

- che, con nota P.G. n. 12694 del 7.3.2017, i signori Cavalieri e Villaggio dei Pittori S.a.s. presentavano al Comune apposita proposta di riqualificazione del comparto Ducale, la quale in sintesi prevedeva, previo detto atterraggio di diritti edificatori, la creazione di un nuovo punto di riferimento di viale Carducci (il c.d. "Salotto del Lido degli Estensi"), tramite la demolizione e realizzazione di un nuovo complesso edilizio comprendente:
  - a) la realizzazione di **una piazza commerciale e di pubblici esercizi**, "aperta su viale Carducci, nuovo brano di città, spazio fulcro delle diverse funzioni ospitate dal complesso", opera funzionale e complementare al progetto pubblico di rifacimento del viale Carducci;
  - b) la **realizzazione ex novo di un nuovo Cinema/Teatro** con capienza di oltre 350 posti a sedere, per il quale il promotore si era impegnato a ricercare sul mercato un gestore, non avendo esperienza nel settore;
  - c) la riedificazione di un **nuovo bar-ristorante Pineta** sulla piazza, a fianco della galleria del cinema/teatro;
  - d) un edificio a torre esclusivamente residenziale, di elevata qualità e pregio architettonico, "**landmark del nuovo Lido degli Estensi**";
- che, con la richiamata deliberazione consiliare n. 44 del 22.03.2017, avente ad oggetto "Riqualificazione dell'area ex Cinema Ducale mediante sostituzione edilizia e trasferimento di diritti edificatori mediante permesso di costruire in deroga (art. 20 L.R. 15/2013). Lido degli Estensi (Fe) viale Carducci", il Comune si è esprimeva favorevolmente rispetto alla proposta dei Privati, autorizzando la deroga agli strumenti urbanistici comunali mediante permesso di costruire convenzionato avente ad oggetto una ristrutturazione edilizia, mediante demolizione degli edifici esistenti e realizzazione del complesso edilizio di cui al punto 11;
- che la deliberazione fissava inoltre le seguenti condizioni:
  - I) il rispetto di una serie di requisiti ritenuti "indi-

spensabili per la concessione della presente deroga",  
costituiti da:

- a. **realizzazione di una sala cinematografica con capienza minima di 300 posti;**
  - b. **realizzazione di uno spazio aperto (piazzetta) prospiciente viale Carducci, di almeno da 700 mq, da destinare all'uso pubblico** per la parte non utilizzata per le strutture esterne di servizio al bar-ristorante;
  - c. realizzazione di negozi per una superficie minima di mq. 700;
  - d. altezza massima dell'edificio non superiore a 65 m.;
  - e. dotazione di almeno 120 posti auto pertinenziali interrati;
- II) la stipula di apposita convenzione tra Comune e soggetti attuatori, volta a prevedere, tra l'altro, **l'apertura al pubblico della sala cinematografica come condizione indispensabile per l'ottenimento dell'abitabilità/ /agibilità delle restanti porzioni del complesso edilizio;**
- III) **la sottoscrizione - quale condizione per l'efficacia della deroga e il rilascio del relativo titolo edilizio - di apposito accordo ex art. 18, L.R. n 20/2000,** con le ditte aventi titolo, volto a trasferire i diritti edificatori decollati da via Giorgione;

Vista la nuova proposta di modifica rispetto a quella allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 44/2016, presentata al Comune con PEC del 25.10.2019 P.G. n. 0071539/2019 e successivamente integrata con PEC del 19.05.2020 P.G. n. 25952 e P.G. n. 26356 del 21.05.2020, composta dai seguenti elaborati, facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- Tav AR-01 - Stato Attuale area di atterraggio
- Tav AR-02 - Planimetria di progetto - Concept
- Tav AR-03 - Edificio A : Pianta piano interrato
- Tav AR-04 - Edificio A : Pianta piano terra
- Tav AR-05 - Edificio A : Pianta piano primo
- Tav AR-06 - Edificio A : Pianta copertura
- Tav AR-07 - Edificio A : Sezioni
- Tav AR-08 - Edificio A : Prospetti
- Tav AR-09 - Superfici e parcheggi privati

- Tav AR-10 - Diritti edificatori DE
- R-01 Relazione tecnica illustrativa Progetto Preliminare
- R-02 Relazione sui Diritti Edificatori
- R-03 Relazione Sintetica sulle Ragioni di Interesse Pubblico
- Schema di convenzione;

Vista la relazione di verifica sul calcolo e aggiornamento dei diritti edificatori, a firma del tecnico istruttore, **allegato A)** alla presente deliberazione;

Considerato:

- che i soggetti attuatori, come specificato nella R-01 Relazione tecnica illustrativa allegata, adducono che non si è proceduto alla stipula dell'accordo e/o atti convenzionali previsti nella deliberazione Consiglio Comunale n. 44/2017, in quanto le mutate condizioni del gruppo proponente e le ulteriori analisi tecnico-economiche compiute hanno indotto i Privati a rinunciare al progetto inizialmente elaborato e a formulare una nuova proposta, che prevede, al fine di garantire la fattibilità tecnico-economica dell'operazione, che si pone a totale carico dei soli signori Cavalieri, interventi in parte diversi e la cui attuazione è destinata ad avvenire per stralci funzionali autonomi;
- che, in particolare, rispetto alla sala cinematografica, negli ultimi due anni la proprietà ha incontrato diversi gestori, anche locali e provinciali, non riscontrando alcun interesse legato alla gestione, dovuta alla precaria situazione delle sale esistenti ed alla difficile sostenibilità economico-finanziaria;
- che, a partire dagli anni Ottanta, l'esercizio dell'attività cinematografica ha attraversato in Italia una crisi profonda, dovuta alla flessione dei consumi cinematografici e alla concorrenza di altri media, quali la televisione e l'home video. L'offerta televisiva di film e telefilm è cresciuta in modo esponenziale per effetto della moltiplicazione dei canali e delle politiche editoriali seguite dalle emittenti commerciali;
- che il graduale affermarsi di un canale distributivo succedaneo, come l'home video, e il consolidarsi di nuove forme di consumo di massa, insieme alla debolezza finanziaria delle imprese distributrici e dell'esercizio, hanno avuto quale effetto di medio periodo il crollo del mercato delle sale. Nell'arco di pochi anni le sale cinematografiche sono passate in Italia dalle 8000 unità dell'inizio degli anni

Ottanta alle 2000 unità dei primi anni Novanta, poi divenute "multisala", con la progressiva chiusura dei cinema dei paesi;

- che la proprietà, anche alla luce dell'ormai prossimo avvio del cantiere pubblico di viale Carducci, intende intervenire su tale area abbandonata da anni e, pur essendo titolata per realizzare le 16 unità abitative, ha inteso proporre una nuova progettualità alternativa al progetto in deroga precedentemente approvato dal Consiglio Comunale;
- che, più precisamente:
  - a) il primo stralcio, corrispondente all'Edificio A, comporta la conferma e immediata realizzazione della piazza commerciale e dei pubblici esercizi su viale Carducci e del nuovo bar-ristorante Pineta sulla piazza, con eliminazione della previsione del nuovo Cinema/Teatro, al fine di garantire la sostenibilità economica dell'operazione;
  - b) il secondo stralcio - da meglio definire in base a future scelte progettuali, sia pure entro i limiti prefissati nella presente convenzione - prevede invece, in luogo della torre residenziale, la realizzazione dell'Edificio B, nella parte retrostante l'edificio A, con sostanziale diminuzione delle superfici inizialmente previste e gli usi previsti da PRG per le zone "B";

Considerato:

- che la nuova proposta è in grado di garantire, sia pure mediante diverse soluzioni progettuali, il medesimo preciso e primario obiettivo dell'Amministrazione, costituito dall'esigenza di procedere alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, posto alla base della precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 44/2017, e ciò in quanto, come si dà atto nel provvedimento, "il fabbricato, in particolare per la parte un tempo destinata a cinema ed ora in disuso, versa in un forte stato di degrado, in un contesto urbanizzato e turistico come quello di viale Carducci e Lido Estensi";
- che, in particolare, il nuovo progetto, realizzando l'auspicio espresso dalla stessa deliberazione di Giunta Comunale n. 81/2016 di approvazione del piano particolareggiato (PUA), è in grado di scongiurare il rischio che il comparto divenga "uno dei tanti, anonimi brani del tessuto urbano": difatti esso mantiene l'obiettivo della creazione del c.d. "Salotto del Lido degli Estensi", in grado di avviare il processo di

riqualificazione di viale Carducci, quale "cuore di Lido degli Estensi", caratteristico per "peculiarità, contesto e suggestioni del luogo", come riconosciuto altresì nel "Progetto Comacchio 2015-2020", sia pure rinunciando alla realizzazione del Cinema/Teatro (peraltro non previsto nel PUA approvato), e optando per una diversa ipotesi di riqualificazione dell'esistente che, in virtù delle destinazioni d'uso ammesse e delle forze economiche del soggetto proponente, pare comunque in grado di promuovere la struttura sociale, economica e produttiva del territorio di Comacchio, creando nuova occupazione e contrastando il rischio di povertà, esclusione sociale e precarietà professionale;

- che anche la nuova proposta, al pari della precedente, risponde quindi all'attuale strategia urbanistica del Comune di Comacchio, sulla cui base è stato definito il quadro normativo recepito nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 79/2016 richiamata nel preambolo della citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 44/2017, nonché ai criteri e principi della nuova Legge Urbanistica regionale n. 24/2017, la quale, agli articoli 7 e 8, incentiva gli interventi di rigenerazione urbana, in cui rientra il progetto proposto;

Considerato che la piazza aperta al pubblico, di 780 mq., da realizzarsi a cura e spese del privato, rappresenta un apprezzabile elemento architettonico migliorativo e integrativo del progetto pubblico di rifacimento dell'asse di viale Carducci, in quanto l'attuale conformazione della proprietà pubblica e della viabilità non consente di realizzare uno spazio analogo, in grado di sopperire alla storica assenza di spazi adeguati per realizzare eventi e intrattenimenti;

- che si tratta di esempio qualificato di rigenerazione del tessuto urbano, caratterizzandosi per "reali condizioni di operatività" dell'iniziativa, con conseguente ammissibilità di un permesso di costruire in deroga alla disciplina urbanistica, per quanto concerne in particolare l'indice di edificabilità, l'altezza dei fabbricati, e parte delle destinazioni d'uso;

Considerato altresì:

- che l'intervento conserva inoltre l'ulteriore elemento di interesse già evidenziato in sede di deliberazione di Consiglio Comunale n. 44/2017, costituito dal fatto che, per la sua attuazione si utilizzeranno i diritti edificatori di cui Villaggio dei Pittori è titolare, originati in particolare dalla succitata area di via Giorgione, ed attualmente iscritti

nel Registro perequativo dei diritti edificatori, proseguendo così l'operazione avviata con la succitata deliberazione n. 90/2016, che ha consentito l'attuazione di un intervento di ristrutturazione ambientale, mediante la destinazione a verde pubblico e cessione al Comune delle aree che hanno originato detti diritti, classificate nella tav 4.8 del PTCP della Provincia di Ferrara come sistema forestale boschivo di medio pregio;

- che gli interventi per i quali è stato richiesto il permesso di costruire in deroga hanno ad oggetto la **rigenerazione urbana** e la **qualificazione del patrimonio edilizio esistente**, con ampliamento dei volumi esistenti, in deroga alla vigente disciplina urbanistica per quanto attiene **l'indice di edificabilità e l'altezza del fabbricato**, nonché, ove necessario, per parte delle destinazioni d'uso, oltre all'attuazione di interventi di ristrutturazione ambientale mediante destinazione a verde pubblico e cessione al Comune di alcune aree dotate di diritti edificatori ("aree di decollo"), come già autorizzato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 90/16;

Preso atto:

- che, ai sensi del comma 3 dell'art. 20 della L.R. n. 15/2013, come sostituito dall'art. 20 della L.R. 23 giugno 2017, n. 12 "3. **Si considerano di interesse pubblico gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana nonché, in via transitoria, gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga qualora la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7 ter della legge regionale n. 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 19"**;

Visto inoltre che il Documento di Indirizzo "Provvedimento quadro: incentivi finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e rigenerazione urbana ai sensi art. 14 D.P.R. 380/2001 e art. 20 L.R. 15/2013; trasferimento di diritti edificatori mediante accordi pubblico-privato: istituzione del Registro dei diritti edificatori", approvato con deliberazione di Consiglio n. 79/16, prevede espressamente che le proposte di riqualificazione del patrimonio esistente pervenute possano trovare attuazione anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, ricorrendone i presupposti;

Dato atto che l'intervento proposto si inquadra a pieno titolo nello spirito della citata deliberazione n. 79/2016, in

quanto esempio qualificato di "rigenerazione" del tessuto urbano, mediante emolizione di edifici tipologicamente e strutturalmente obsoleti e sostituzione degli stessi con nuovi edifici conformi alle vigenti disposizioni normative in materia di strutture antisismiche, efficienza energetica, isolamento acustico, eliminazione delle barriere architettoniche;

Considerato infine:

- che rientra nella piena discrezionalità dell'Amministrazione procedere in ogni momento a una nuova valutazione dell'interesse pubblico, con conseguente facoltà di revocare all'uopo le proprie precedenti decisioni;
- che, nella fattispecie, tale nuova valutazione ha condotto il Consiglio Comunale a ritenere la nuova proposta presentata dai Privati come maggiormente idonea a perseguire l'obiettivo della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con conseguente superamento delle prescrizioni contenute nella propria precedente deliberazione n. 44/2017, cui non ha fatto seguito la stipula di alcun accordo e/o convenzione;
- che sussistono pertanto i presupposti per autorizzare la realizzazione degli interventi in deroga agli strumenti urbanistici comunali, mediante il rilascio dei titoli edilizi necessari relativamente agli Edifici A e B, cui la presente convenzione è destinata ad accedere;

Dato atto che, con la succitata deliberazione di Consiglio Comunale n. 90 del 29.11.2016, si approvava fra l'altro lo schema di convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 per interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e rigenerazione urbana, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 20 della L.R. n. 15/2013 con il trasferimento di diritti edificatori;

Vista la convenzione **allegata** alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale per l'attuazione dell'intervento di rigenerazione urbana e riqualificazione dell'area "Ex cinema Ducale";

Ritenuto che il piano urbanistico attuativo (PUA) approvato con la citata deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 16.03.2016 e relativa convenzione urbanistica sottoscritta in data 13.04.2016 (a rogito Notaio Oliveri, Rep. n. 56883 - Racc. n. 17539) siano da intendersi superati e quindi non più efficaci a far data dalla sottoscrizione della convenzione di per l'intervento di cui trattasi;

Valutato dunque che si ravvisa l'interesse pubblico, di cui all'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 20 della L.R. n. 15/2013 negli interventi citati, consistenti in:

- trasferimento dei diritti edificatori dalle porzioni di territorio classificate dalla pianificazione comunale come edificabili e attualmente iscritti nel Registro dei diritti in virtù della deliberazione di Consiglio Comunale n. 90/16;
- riqualificazione urbana mediante sostituzione di un immobile degradato, in conformità con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 79/2016, nonché con i provvedimenti nazionali e della Regione Emilia-Romagna, in particolare con l'art. 7 ter "Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente" della L.R. n. 20/2000;

Ritenuto pertanto:

- che sussistano i requisiti di legge per poter esprimere il nulla-osta al rilascio del titolo abilitativo edilizio in deroga, previa presentazione dei progetti definitivi, per la realizzazione degli interventi come descritti negli elaborati illustrativi elencati in premessa, dando atto che gli stessi, in sede di progetto definitivo, potranno essere oggetto di parziali modifiche, purché vengano rispettati i seguenti requisiti, ritenuti indispensabili per la concessione della presente deroga:
  - a - realizzazione della piazza commerciale e dei pubblici esercizi su viale Carducci e del nuovo bar-ristorante Pineta sulla piazza, di almeno 700 mq. (la vecchia proposta ne prevedeva anch'essa 700);
  - b - realizzazione di negozi per una superficie complessiva minima Sc di mq. 572  
**(la precedente proposta ne prevedeva 700 mq.);**
  - d - altezza massima dell'edificio non superiore a metri 35  
**(la precedente proposta ne prevedeva 65);**
  - e - dotazione di almeno 30 posti auto pertinenziali interrati **(la precedente proposta ne prevedeva 120);**
- che sia necessario procedere all'approvazione e successiva stipulazione della convenzione urbanistica tra Comune e soggetti attuatori, la quale dovrà prevedere l'uso pubblico della piazza su Viale Carducci ogni qualvolta

l'Amministrazione Comunale ne faccia richiesta per le proprie manifestazioni culturali/ambientali e per spettacoli all'aperto, fatta eccezione per la parte utilizzata per le strutture esterne di servizio al bar-ristorante **(la precedente proposta prevedeva l'apertura al pubblico della sala cinematografica come condizione indispensabile per l'ottenimento dell'abitabilità/agibilità delle restanti porzioni del complesso edilizio);**

- che, per quanto previsto nella precedente deliberazione n. 44/2016, *"la sottoscrizione - quale condizione per l'efficacia della deroga e il rilascio del relativo titolo edilizio - di apposito accordo ex art. 18, L.R. n. 20/2000, con le ditte aventi titolo, volto a trasferire i diritti edificatori decollati da via Giorgione"* non sia più necessaria, a seguito dell'avvenuto accordo ex art. 18 sopra citato stipulato in data 17.3.2017, con atto Rep. n. 134540 a rogito del Notaio Degli Oddi e a seguito della convenzione urbanistica oggetto di approvazione con la presente deliberazione, per il rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001, e art. 20 della L.R. n. 15/2013;

Ritenuto pertanto di dover approvare la proposta di rigenerazione urbana e riqualificazione dell'area ex Ducale con le modifiche sopra evidenziate, introdotte alla precedente proposta come descritta in narrativa;

Richiamati:

- l'art. 20 della L.R. 30.07.2013, n. 15;
- l'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001;
- l'art. A-26 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.;
- l'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001;
- il documento di indirizzo approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 28.10.2016;
- l'art 10 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24;

Dato atto che la presente deliberazione è stata sottoposta all'esame della Commissione Consiliare competente nella seduta del 23.05.2020;

Acquisita l'attestazione, parte integrante dell'atto, sull'insussistenza del conflitto di interessi anche solo potenziale né di gravi ragioni di convenienza che impongano un dovere di astensione dall'esercizio della funzione di cui al presente provvedimento, né in capo all'istruttore dell'atto né in capo al Dirigente firmatario dell'atto medesimo;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, parte integrante dell'atto, espresso dal Responsabile del Servizio interessato, Dirigente Settore IV-V Territorio Sviluppo Economico/Lavori Pubblici, Patrimonio, Demanio ed Ambiente - ing. Fabrizio Di Blasio, ai sensi degli artt. 49 - 1° comma - e 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000;

Acquisito il parere di regolarità contabile, parte integrante dell'atto, espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, dott.ssa Cristina Zandonini, ai sensi degli artt. 49 - 1° comma - e 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000;

Visto l'art. 134 - comma 4 - del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere alla realizzazione delle opere entro la stagione utile per raccordare l'ormai prossimo avvio del cantiere pubblico di riqualificazione di Viale Carducci;

Con i seguenti risultati di voto:

Consiglieri presenti:	n. 15	
voti favorevoli:	n. 10	
voti contrari:	n. 1	(Sandra Carli Ballola - LA CITTA' FUTURA-CENTROSINISTRA PER COMACCHIO)
astenuti:	n. 4	(Maura Tomasi, Cavallari Umberto - LEGA NORD; Veronica Negri - MAURA.COM)

#### **DELIBERA**

1. di dare atto che quanto espresso in parte narrativa è da intendersi qui integralmente richiamato ed approvato;
2. di confermare i contenuti della precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 22.03.2017 per quanto non modificato con la presente deliberazione;

3. di dare atto che il Registro dei diritti edificatori risulta aggiornato come riportato nell'**allegato A)** parte integrante e sostanziale della presente deliberazione denominato "Verifica calcoli e aggiornamento Registro diritti edificatori";
4. di approvare lo schema di Convenzione elencato in narrativa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, il quale dovrà prevedere l'uso pubblico della piazza su Viale Carducci ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale ne faccia richiesta per le proprie manifestazioni culturali/ambientali e per spettacoli all'aperto, fatta eccezione per la parte utilizzata per le strutture esterne di servizio al bar-ristorante;
5. di dare atto che, con l'approvazione della presente deliberazione, il Piano Urbanistico Attuativo approvato con la deliberazione di Giunta Comunale n. 81/2017 e relativa Convenzione urbanistica (stipulata a rogito Notaio Oliveri, Rep. n. 56883 - Racc. n. 17539), sono da intendersi superati e quindi non più efficaci per l'attuazione degli interventi in esso contenuti, a far data dalla sottoscrizione della Convenzione di cui al precedente punto 3;
6. di dare atto che tutti gli elaborati della nuova proposta di rigenerazione e riqualificazione dell'area "ex-Ducale" elencati in narrativa (TAV. AR da 1 a 10, Relazioni da R 01 a R 03, bozza di convenzione e relazione tecnica **allegato A)**, costituiscono parte integrante del presente atto;
7. di autorizzare la deroga agli strumenti urbanistici comunali mediante permesso di costruire convenzionato in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi della L.R. n. 20/2000, degli artt. 14 e 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 **e dell'art. 20 della L.R. n. 15/2013**, per la realizzazione degli interventi descritti nelle relazioni e nelle tavole di cui al precedente punto 6, relativi alla riqualificazione dell'immobile sito in Lido Estensi tra viale Carducci e via Foscolo, dando atto che i sopracitati interventi edilizi consistono nella rigenerazione urbana e riqualificazione, mediante demolizione degli edifici esistenti e realizzazione di un complesso edilizio costituito da:

- a) realizzazione di una piazza commerciale e di pubblici esercizi aperta sul Viale Carducci, nuovo brano di città, spazio fulcro delle diverse funzioni ospitate dal complesso;
- b) riedificazione di un nuovo Bar-Ristorante Pineta sulla piazza, in sinergia con esso come nei migliori anni del viale Carducci;
- c) realizzazione di un edificio a torre residenziale di elevata qualità e pregio architettonico, landmark del nuovo Lido degli Estensi;
8. di dare atto che la deroga riguarda l'indice di edificabilità e l'altezza e distanza tra fabbricati e confini, mentre la superficie coperta viene complessivamente ridotta in forza della sottrazione di edificabilità nelle cd. "aree di decollo";
9. di subordinare l'efficacia della deroga ed il rilascio del relativo titolo edilizio all'avvenuta sottoscrizione della definitiva convenzione ex art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001, di cui all'allegato schema alla presente deliberazione;
10. di autorizzare il Privato, previa presentazione dei progetti definitivi, alla realizzazione degli interventi come descritti negli elaborati illustrativi di cui al punto 6, dando atto che gli stessi, in sede di progetto definitivo, potranno essere oggetto di parziali modifiche, purché vengano rispettati la quantità di diritti edificatori indicati negli elaborati di cui al precedente punto 6 e i seguenti requisiti ritenuti indispensabili per la concessione della presente deroga:
- a - realizzazione della piazza commerciale e dei pubblici esercizi su viale Carducci e del nuovo bar-ristorante Pineta sulla piazza, di almeno 700 mq. l'uso pubblico della piazza su Viale Carducci ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale ne faccia richiesta per le proprie manifestazioni culturali/ambientali e per spettacoli all'aperto, fatta eccezione per la parte utilizzata per le strutture esterne di servizio al bar-ristorante;
- b - realizzazione di negozi per una superficie complessiva minima Sc di mq. 572;

- d - altezza massima dell'edificio non superiore a metri 35;
- e - dotazione di almeno 30 posti auto pertinenziali interrati;
11. di dare atto che la gestione del procedimento edilizio volto al rilascio o al controllo del titolo abilitativo richiesto o presentato compete al Dirigente Responsabile del Settore IV-V;
12. la società proponente l'intervento dovrà, contestualmente all'atto del rilascio del permesso di costruire, rilasciare adeguata garanzia a copertura della ultimazione delle opere;
13. di demandare al Dirigente del Settore IV-V Territorio Sviluppo Economico/Lavori Pubblici, Patrimonio, Demanio ed Ambiente]/Responsabile del Procedimento - ing. Fabrizio Di Blasio - l'attuazione di ogni successivo adempimento e l'adozione di tutti i provvedimenti conseguenti all'approvazione del presente atto.

La proposta del Presidente di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ottiene i seguenti risultati di voto:

Consiglieri presenti: n. 15  
voti favorevoli: n. 10  
voti contrari: n. 1 (Sandra Carli Ballola - LA CITTA' FUTURA-CENTROSINISTRA PER COMACCHIO)  
Astenuiti: n. 4 (Maura Tomasi, Cavallari Umberto - LEGA NORD; Veronica Negri - MAURA.COM) .

COMUNE DI COMACCHIO      *deliberazione n. 26 del 28.05.2020*

Letto e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio  
Stefano Parmiani

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Giovanna Fazioli

(Documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs.  
n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

**SETTORE IV - V: Territorio, Sviluppo Economico/Lavori  
Pubblici, Patrimonio, Demanio e Ambiente  
Servizio SUE - Urbanistica**

**ATTESTAZIONE ISTRUTTORE**

**PROPOSTA N. 33 DEL 20/05/2020**

---

**OGGETTO: MODIFICHE ALLA PROPOSTA PROGETTUALE ALLEGATA ALLA  
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 44 DEL 22/03/2017 AVENTE AD OGGETTO:  
"RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX CINEMA DUCALE MEDIANTE  
SOSTITUZIONE EDILIZIA E TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI  
MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA (ART.20 LR 15/2013).  
LIDO DEGLI ESTENSI (FE) VIALE CARDUCCI. AGGIORNAMENTO REGISTRO  
DIRITTI EDIFICATORI E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE**

---

Si attesta la regolarità dell'istruttoria del presente atto per quanto di competenza.

Si attesta l'insussistenza di conflitto di interessi, ai sensi della Legge 6 novembre 2012 n. 190.

Comacchio, lì 21/05/2020

L'Istruttore  
Guidi Giuseppe  
documento sottoscritto digitalmente



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

**SETTORE IV - V: Territorio, Sviluppo Economico/Lavori  
Pubblici, Patrimonio, Demanio e Ambiente  
Servizio SUE - Urbanistica**

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**PROPOSTA N. 33 DEL 20/05/2020**

---

**OGGETTO: MODIFICHE ALLA PROPOSTA PROGETTUALE ALLEGATA ALLA  
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 44 DEL 22/03/2017 AVENTE AD OGGETTO:  
"RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX CINEMA DUCALE MEDIANTE  
SOSTITUZIONE EDILIZIA E TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI  
MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA (ART.20 LR 15/2013).  
LIDO DEGLI ESTENSI (FE) VIALE CARDUCCI. AGGIORNAMENTO REGISTRO  
DIRITTI EDIFICATORI E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE**

---

Si esprime parere Favorevole di regolarità tecnica in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi degli artt. 49 - 1° comma - e 147 bis del D.Lgs n. 18 agosto 2000 n. 267.

Si attesta l'insussistenza di conflitto di interessi, ai sensi della Legge 6 novembre 2012 n. 190.

Comacchio, lì 21/05/2020

IL DIRIGENTE SETTORE IV-V  
DI BLASIO FABRIZIO  
documento sottoscritto digitalmente



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

**SETTORE IV - V: Territorio, Sviluppo Economico/Lavori  
Pubblici, Patrimonio, Demanio e Ambiente  
Servizio SUE - Urbanistica**

**PROPOSTA N. 33 DEL 20/05/2020**

OGGETTO: MODIFICHE ALLA PROPOSTA PROGETTUALE ALLEGATA ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. N. 44 DEL 22/03/2017 AVENTE AD OGGETTO: "RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX CINEMA DUCALE MEDIANTE SOSTITUZIONE EDILIZIA E TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA (ART.20 LR 15/2013). LIDO DEGLI ESTENSI (FE) VIALE CARDUCCI. AGGIORNAMENTO REGISTRO DIRITTI EDIFICATORI E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE

ATTESTAZIONE ISTRUTTORE CONTABILE

Si attesta la disponibilità sul capitolo di spesa.

Si attesta la regolarità in ordine alla disponibilità sul capitolo di spesa e all'avvenuta registrazione della prenotazione della spesa.

Si attesta l'insussistenza di conflitto di interessi, ai sensi della Legge 6 novembre 2012 n. 190.

**Estremi registrazione spesa**

E/U	NUMERO	CAPITOLO	ANNO	GEST.RESIDUI	IMPORTO

Comacchio, li 22/05/2020

L'Istruttore  
Bellotti Diana



COMUNE DI COMACCHIO

*Provincia di Ferrara*

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

**SETTORE IV - V: Territorio, Sviluppo Economico/Lavori  
Pubblici, Patrimonio, Demanio e Ambiente  
Servizio SUE - Urbanistica**

**PROPOSTA N. 33 DEL 20/05/2020**

---

**OGGETTO: MODIFICHE ALLA PROPOSTA PROGETTUALE ALLEGATA ALLA  
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 44 DEL 22/03/2017 AVENTE AD OGGETTO:  
"RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX CINEMA DUCALE MEDIANTE  
SOSTITUZIONE EDILIZIA E TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI  
MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA (ART.20 LR 15/2013).  
LIDO DEGLI ESTENSI (FE) VIALE CARDUCCI. AGGIORNAMENTO REGISTRO  
DIRITTI EDIFICATORI E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE**

---

---

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

---

Si esprime parere Favorevole di regolarità contabile, ai sensi degli artt. 49 - 1° comma - e 147 bis del D.Lgs n. 18 agosto 2000 n. 267.

Si attesta la copertura finanziaria ai sensi dell'articolo 147-bis del D.Lgs n. 18 agosto 2000 n. 267.

**Si attesta l'insussistenza di conflitto di interessi, ai sensi della Legge 6 novembre 2012 n. 190.**

Comacchio, li 23/05/2020

IL DIRIGENTE SETTORE III  
ZANDONINI CRISTINA



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

**SETTORE IV - V: Territorio, Sviluppo Economico/Lavori  
Pubblici, Patrimonio, Demanio e Ambiente  
Servizio SUE - Urbanistica**

**ATTESTAZIONE DI IMMEDIATA ESEGUIBILITA'**

**DELIBERA N. 26 DEL 28/05/2020**

---

**OGGETTO: MODIFICHE ALLA PROPOSTA PROGETTUALE ALLEGATA ALLA  
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 44 DEL 22/03/2017 AVENTE AD OGGETTO:  
"RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX CINEMA DUCALE MEDIANTE  
SOSTITUZIONE EDILIZIA E TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI  
MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA (ART.20 LR 15/2013).  
LIDO DEGLI ESTENSI (FE) VIALE CARDUCCI. AGGIORNAMENTO REGISTRO  
DIRITTI EDIFICATORI E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE**

---

La presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai  
sensi dell'art. 134 - 4° comma - del D.Lgs. 267/2000.

Comacchio, lì 23/07/2020

IL SEGRETARIO GENERALE  
FAZIOLI GIOVANNA  
documento sottoscritto digitalmente

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.



COMUNE DI COMACCHIO

Provincia di Ferrara

**SETTORE IV - V: Territorio, Sviluppo Economico/Lavori  
Pubblici, Patrimonio, Demanio e Ambiente  
Servizio SUE - Urbanistica**

**ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE**

**DELIBERA N. 26 DEL 28/05/2020**

---

**OGGETTO: MODIFICHE ALLA PROPOSTA PROGETTUALE ALLEGATA ALLA  
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 44 DEL 22/03/2017 AVENTE AD OGGETTO:  
"RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX CINEMA DUCALE MEDIANTE  
SOSTITUZIONE EDILIZIA E TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI  
MEDIANTE PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA (ART.20 LR 15/2013).  
LIDO DEGLI ESTENSI (FE) VIALE CARDUCCI. AGGIORNAMENTO REGISTRO  
DIRITTI EDIFICATORI E APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE**

---

La presente deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio per  
15 giorni consecutivi dal 25/07/2020, art. 124 D.Lgs. 267/00.

Comacchio, lì 24/07/2020

Cinti Maria Cristina  
documento sottoscritto digitalmente

## **Allegato 1**

### **PUNTO N. 11 all'O.d.G.:**

*"Modifiche alla proposta progettuale allegata alla deliberazione di C.C. n. 44 del 22/03/2017 avente ad oggetto: "Riqualificazione dell'area ex Cinema Ducale mediante sostituzione edilizia e trasferimento diritti edificatori mediante permesso di costruire in deroga (art. 20 LR 15/2013). Lido degli Estensi (FE) Viale Carducci". Aggiornamento Registro diritti edificatori e approvazione schema di convenzione".*

### **STEFANO PARMIANI - Presidente del Consiglio:**

Procediamo quindi con il punto n. 11 undici all'ordine del giorno: "Modifiche alla proposta progettuale allegata alla deliberazione di C.C. n. 44 del 22/03/2017 avente ad oggetto: "Riqualificazione dell'area ex Cinema Ducale mediante sostituzione edilizia e trasferimento diritti edificatori"". Cedo la parola al Vice Sindaco Denis Fantinuoli.

### **DENIS FANTINUOLI - Vice Sindaco:**

Grazie Presidente. Questa è una delibera che aveva già avuto un percorso attraverso il Consiglio Comunale in passato. Si tratta dell'area ex Ducale del Lido degli Estensi dove, a seguito della demolizione, era prevista la realizzazione di 16 unità immobiliari. Da lì ci fu una proposta, da parte di alcuni privati, di realizzazione di uno spazio pubblico o meglio di fruizione

pubblica, che è una piazzetta. La riqualificazione in parte di un'area audiovisivi e comunque legata al mantenimento di una sala dell'ex Cinema Ducale, con un discreto numero di unità abitative e una nuova organizzazione di quello spazio. A seguito, poi, dei sondaggi economici effettuati da parte della società proponente, il sostentamento economico nella sala audiovisivi non è stato possibile contemplarlo, in quanto il mercato e quel tipo di intervento non è, purtroppo, sostenibile dal punto di vista economico. Viene riproposta al Consiglio Comunale una nuova formulazione di quella piazza, che prevede in primo luogo il trasferimento dei diritti edificatori che hanno avuto, purtroppo, un epilogo anche abbastanza nero per la pagina del nostro territorio, che poi fortunatamente si è risolto con la completa assoluzione da parte del privato e che si è visto, comunque, riconosciuto un patrimonio su cui aveva investito, quindi quei diritti edificatori del tempo furono trasferiti nel famoso Registro dei Diritti edificatori, che per quanto riguarda il nostro Comune, per l'ambito urbanistico, è stata un po' un'azione che ha anticipato i tempi della normativa regionale. Quindi, quei diritti edificatori che sono stati trasferiti dalle famose Pinetine a Registri edificatori.... (Scusate, ho un ritorno, se qualcuno ha l'audio acceso. Ho un ritorno fastidioso, scusatemi...) All'epoca furono cedute, appunto, queste Pinetine al Comune di Comacchio, di cui ne è già in possesso e questi diritti edificatori, attraverso una tabella di conversione, sono stati registrati nell'apposito Registro. La nuova proposta

che la società formula vede ridursi di parecchio quella che era la famosa torre oggetto di contestazione all'epoca, alta, se non ricordo male, circa 75 metri, oggi ricondotta a 35 metri, lo spazio della piazza aperta al pubblico di 780 metri quadri, che si innesta con la nuova progettualità viale Carducci o che comunque va ad cogliere quelle che sono le richieste che provengono da sempre nel comparto Carducci per la realizzazione della piazza, è stata vincolata da parte dell'Amministrazione con questa proposta, con una polizza fideiussoria che ne impone la prima realizzazione. Quindi, di fatto l'interesse in questo senso è avere uno spazio aperto al pubblico, oltre - e non dimentichiamoci - che un bene è stato trasferito all'Amministrazione Comunale, che sono le famose Pinetine di Spina. Quindi, ad oggi questa proposta che viene riformulata prevede la realizzazione di piazza, un comparto commerciale e le unità, poi, successive, abitative alle spalle, che riqualifica un po' il comparto che ad oggi, ribadisco, aveva l'autorizzazione per realizzare 16 unità abitative. Se l'ingegner Di Blasio vuole aggiungere qualche specifica lascio la parola.

**FABRIZIO DI BLASIO - Dirigente:**

Sì. Anche in questo caso parliamo di un permesso di costruire convenzionato in deroga, in quanto si va oltre quelli che sono gli indici del Piano Regolatore consentiti, può essere fatto questo intervento legittimamente, perché si va seguendo quelle che sono le premialità previste sia dalla Legge Regionale 20

del 2000, articolo 7 ter, sia poi riportate anche nella Legge Regionale nuova 24/2017 che, per limitare il consumo di suolo, agevola (diciamo) questi interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana. Questo discorso di poter prelevare i diritti da un'altra zona e portarli in questa zona è stato, poi, anche in una delibera di Consiglio Comunale, indirizzi per il trasferimento di questi diritti, che fa sempre capo al discorso della premialità, si deve attuare in caso di riqualificazione di edifici vetusti e non più in linea con quello che è il tessuto urbano. In questo caso stiamo parlando di un intervento già proposto in Consiglio Comunale nel 2016, una prima fase che fu battezzata dal Consiglio Comunale come (diciamo) anomalo ed un intervento di poco pregio. Fu poi riproposto nel 2017, a seguito (appunto) di questo riconoscimento del trasferimento dei diritti, però in una sua veste molto più imponente, infatti - come diceva il Vice Sindaco - prevedeva una torre di 60 metri, prevedeva un cinema al suo interno, quindi un'attività anche che aveva un certo richiamo di pubblico, di sosta, di veicoli, quindi una cosa molto molto imponente. In questa fase viene molto, molto ridimensionato, quindi quello che si propone in questa fase, che dopo magari provo ad illustrare, a farvi vedere qualche disegno, è diviso in due lotti. Si rinuncia a quello che è il cinema, quindi viene fatto un primo lotto, dove viene praticamente creata questa piazza di 780 metri quadri, a cui viene consentito l'uso pubblico, questo (diciamo) è la parte di quello che può essere l'interesse pubblico dell'operazione, poi viene fatto tutto un centro diciamo

commerciale, un centro di terziario, di negozi per circa 650 metri quadri di superficie ed una parte residenziale di circa 350 metri quadri. Vengono realizzati 37 posti auto interrati, che sono naturalmente a servizio del complesso ed in questa prima fase (che chiameremo Lotto A) viene realizzata una parte di edificio con sviluppo verticale di circa 26 metri. Viene poi battezzato già un intervento B, per il quale adesso si pensa ad un indirizzo di residenziale, che però il proponente si riserva, poi, di valutare in futuro quale potrà essere l'interesse di fare l'operazione, non viene realizzata subito ed in questo caso l'edificio ha un'altezza maggiore, viene previsto di circa 35 metri. Comunque è un intervento, secondo me, di ottimo livello che, insieme a quello che potrà essere l'intervento che viene fatto su viale Carducci, consente (insomma) di creare una riqualificazione della zona di buon livello. L'interesse pubblico per il quale si deve esprimere il Consiglio può essere evidenziato, come dicevo, nella piazza pubblica di circa 780 metri quadri, che a Lido degli Estensi è una cosa che attualmente non c'è: la riqualificazione un po' di tutto l'abitato e anche la cessione, che è già stata fatta, dell'area a cui sono stati prelevati, decollati i diritti, prelevati i diritti che a Lido di Spina, che rimane a verde ed è un'area di pregio ambientale. Provo, magari, a presentare qualche disegno, se riesco. Si vede? Non si vede niente. Si vede?

**STEFANO PARMIANI – Presidente del Consiglio:**

Sì, adesso si vede.

**FABRIZIO DI BLASIO - Dirigente:**

Praticamente possiamo vedere questo che è ..., questo è il centro che viene fatto commerciale. Questo è l'edificio a torre che viene realizzato in un primo momento, adesso magari vediamo un attimino se c'è qualche ... Questa è un po' la visione dell'intervento. Questa è la piazza dove viene realizzata tutta la parte destinata ai negozi, la piazzetta e una sorta di dehor, dove viene realizzata una parte all'aperto per le attività commerciali. Vi sono altre viste, questa è un po' la vista d'insieme. Questa sarebbe la parte che verrebbe realizzata subito, poi questo qui è l'edificio. Dopo altri disegni sono un po' di scarsa lettura, ecco.

**STEFANO PARMIANI - Presidente del Consiglio:**

Perfetto.

**FABRIZIO DI BLASIO - Dirigente:**

Lascio la parola.

**STEFANO PARMIANI - Presidente del Consiglio:**

Si era prenotata la Consigliera Carli Ballola.

**SANDRA CARLI BALLOLA - Capogruppo La Città Futura-Centrosinistra per Comacchio:**

Prima di esprimermi volevo fare alcune domande, la prima: la procedura prevede la partecipazione di terzi e dei cittadini per proporre delle osservazioni? Seconda: l'approvazione della variante al Piano Regolatore richiede altre formalità oltre al voto in Consiglio Comunale? E poi mi sembra di aver capito che c'è una garanzia di tipo fideiussorio solo per il primo stralcio, ho capito bene? Poi mi riservo di esprimere la mia valutazione dopo queste risposte.

**FABRIZIO DI BLASIO - Dirigente:**

Questo non è un permesso di costruire convenzionato, quindi praticamente non c'è una variante urbanistica vera e propria. È un intervento diretto in pratica. Viene fatta una convenzione che regola un po' i rapporti del proponente. In questo senso viene fatta presentare alla società che fa l'intervento una fideiussione che ci garantisce solo per la parte che deve essere ad uso pubblico, nel senso viene garantito il valore del piazzale che viene messo a disposizione dell'uso pubblico, in maniera che se questo, per un qualche motivo, non viene realizzato o viene realizzato parzialmente, il Comune può attingere alla fideiussione e completarlo con quella che è la garanzia presentata dalla società. Quindi, in questo caso la realizzazione della piazza è garantita in qualche modo.

**SANDRA CARLI BALLOLA - Capogruppo La Città Futura-Centrosinistra per Comacchio:**

Solo la piazza?

**FABRIZIO DI BLASIO - Dirigente:**

Solo la piazza è garantita, perché il resto è un intervento che poi è ad uso esclusivo del privato, i negozi verranno venduti, affittati, la parte residenziale idem e le autorimesse anche. La parte che viene messa a disposizione del pubblico, l'uso pubblico è quello della piazza.

**SANDRA CARLI BALLOLA - Capogruppo La Città Futura-Centrosinistra per Comacchio:**

Io non ho chiesto questo, ho chiesto: ci sono garanzie perché venga realizzato tutto?

**FABRIZIO DI BLASIO - Dirigente:**

No. Noi abbiamo la garanzia solo per la piazza, solo per la piazza.

**SANDRA CARLI BALLOLA - Capogruppo La Città Futura-Centrosinistra per Comacchio:**

Per la piazza, okay.

**FABRIZIO DI BLASIO - Dirigente:**

E comunque la partecipazione pubblica non è prevista in quel procedimento.

**SANDRA CARLI BALLOLA - Capogruppo La Città Futura-Centrosinistra per Comacchio:**

Non è prevista. La mia valutazione è questa: io non riesco a capire l'interesse pubblico di questo progetto per il quale noi abbattiamo anche una delle porte, gli obelischi. Mi sembra che il restyling, in realtà, sia funzionale a questo progetto, quindi è opinabile, uno potrebbe dire che è più qualificato Lido degli Estensi con le porte e gli obelischi rispetto a questo progetto, quindi non vedo l'originalità. Non vedo l'interesse pubblico, mi sembra l'interesse privato, appunto, di appartamenti di cui, tra l'altro, non abbiamo la garanzia che vengano costruiti e poi chiedo qual è l'interesse pubblico di una torre alta 35 metri, che sembra riecheggiare i vecchi grattacieli degli anni '60, che per noi tutti (è opinione generale) vanno condannati, su una spiaggia, su una costa, sul litorale riproporre un grattacielo non ci trovo l'interesse pubblico, tanto più che non c'è neanche possibilità di lavoro per i comacchiesi, in quanto andrà a bando e quindi non ci sarà neanche una ricaduta di tipo occupazionale. Quindi, probabilmente, è un interesse privato che va a consolidare dei diritti, delle potenzialità edificatorie che vengono consolidate con questo progetto, che mi sembra un po' raffazzonato in realtà.

Cioè, fosse stato qualcosa che richiama i turisti, non so, qualcosa di veramente eccellente, qualcosa di originale per cui dice uno dice: "Vado agli Estensi, perché c'è qualcosa di ...", com'era il tentativo delle porte degli obelischi, piaceva o non piaceva era comunque un tentativo originale, qui siamo ancora in centri commerciali, in appartamenti ed in una torre svettante che, come ho detto in Commissione, concepirei di più a New York che in spiaggia. Quindi, io mi domando chi dalla città, da Milano per esempio, viene da un condominio in grattacielo a risiedere in un altro grattacielo. Poi, sui diritti edificatori io mi domando perché questa Amministrazione in otto anni non ha ancora pianificato l'uso dei diritti edificatori, cioè, non è che un privato dice: "Ho questi diritti e li posso usare. Faccio domanda e li uso dove credo". Andrebbe pianificato, andrebbe organizzato anche questa trasposizione di potenzialità, perché si dice "diritti", ma non è detto che il diritto sia eseguibile, è una potenzialità a cui noi diamo risposta sulla domanda, quindi sono diritti on demand, cioè io ti dico: "Me lo fai costruire lì", non c'è una pianificazione, non c'è un piano anche di organizzazione in questo senso, per cui sono contraria a questo progetto, che mi sembra avvilisca ulteriormente le caratteristiche del nostro territorio, le renda uguali quasi più ad una città che ad una località di mare, in cui uno desidera venire.

**STEFANO PARMIANI – Presidente del Consiglio:**

Grazie Consiglieria. Prego Vice Sindaco.

**DENIS FANTINUOLI – Vice Sindaco:**

Grazie Presidente. Io rispetto alla forma estetica, che è opinabile, perché, giustamente, una persona può avere un'opinione diversa dall'altra, mi soffermo - e ci sono piani e strumenti che definiscono questo - su alcuni punti citati dalla Consiglieria Carli Ballola. Non vedo l'interesse pubblico, ma, io l'interesse pubblico lo leggo nella cessione di comparti verdi che non vengono occupati e non si sottrae territorio e terreni vergini, ma vengono riqualificati degli ambiti all'interno di un comparto già urbanizzato e che prevede, oltretutto, uno spazio di cui la Pubblica Amministrazione, le future Amministrazioni potranno usufruire, perché all'interno del viale Carducci ad oggi degli spazi pubblici o forme di piazza non ci sono. Quindi, va letta con beni già trasferiti e beni da poter usufruire. Il secondo aspetto riguarda l'ambito lavorativo, mi spiace ma questa cosa non va a bando, è un intervento privato, i privati faranno accordi con società private, chi va a bando è la Pubblica Amministrazione quando deve realizzare un'opera pubblica. Quel tipo di società, tra l'altro, ha anche già effettuato interventi nell'ambito di Lido degli Estensi, sono scelte legittime di libero mercato da parte dei privati, però hanno (almeno fino ai precedenti interventi) garantito comunque occupazione al territorio. Per quanto riguarda i diritti edificatori

in realtà anche in questo caso la lettura del diritto edificatorio - io posseggo un diritto, lo prendo e lo trasferiscono - è una riflessione semplicistica rispetto all'impianto normativo che questo Consiglio Comunale ha adottato rispetto a: diritto edificatorio che decolla da un terreno o da un ambito vergine che ad oggi non ha nessun insediamento edilizio, viene trasferito con un principio di calcolo preciso e, se è consentito, atterra in deroga in un comparto già urbanizzato. Questo è il vero tema, non è: "io prendo il diritto edificatorio da un terreno e lo sposto in un altro terreno", storie che questo Comune in passato ha già avuto, ma sono diritti edificatori che vengono trasferiti in un contesto urbanizzato a fronte di una cessione al pubblico - e questa è fondamentale - dell'area verde. Dopo di ciò, tutto quello che sarà la pianificazione urbanistica di questo territorio sarà dettata dal PUG, che giustamente intraprenderà la nuova Amministrazione che si inserirà in questo contesto.

**FABRIZIO DI BLASIO - Dirigente:**

Aggiungo una cosa io veloce veloce.

**STEFANO PARMIANI - Presidente del Consiglio:**

Sì, prego Di Blasio.

**FABRIZIO DI BLASIO - Dirigente:**

Dicevo, l'interesse pubblico è anche soprattutto - in questo tipo di operazioni che vengono un po' fatte in tutta la regione - quello di riqualificare quello che è un edificio magari vecchio, in disuso, non più rispondente alle normative di caratteristiche strutturali, di efficientamento energetico, eccetera, eccetera, con un qualcosa di nuovo, di efficiente, magari, anche se il disegno non potrà piacere, è comunque un qualcosa che va a sostituire un edificio in abbandono, in parziale abbandono, quindi è quella la riqualificazione, l'interesse pubblico è quello proprio anche estetico, del prodotto finale che si viene a realizzare. Tutto qui.

**STEFANO PARMIANI - Presidente del Consiglio:**

Grazie ingegnere Di Blasio.

**SANDRA CARLI BALLOLA - Capogruppo La Città Futura-Centrosinistra per Comacchio:**

Volevo replicare. Io ho detto che manca un piano che sistematizzi, che orienti i diritti edificatori, ma anche il PUG, quindi in questo senso non c'è una visione completa anche sull'uso, sul trasferimento dei diritti edificatori, quindi può succedere di tutto. Secondo: io non vedo l'interesse pubblico di un grattacielo di otto ... tra l'altro non si fa neanche pure il cinema, che comunque poteva essere luogo di aggregazione, luogo di cultura, luogo di ...

com'era il cinema all'aperto, il Cinema Ducale precedentemente. Quindi, è già venuto meno anche un elemento che poteva sostenere questa ipotesi. La torre francamente è uno sfregio direi, oggettivamente, credo che qualsiasi urbanista, qualsiasi architetto possa dire che sul litorale una torre non rappresenta un vantaggio, quindi un interesse per la comunità. Poi, se a tutt'oggi abbiamo solo la garanzia della piazza, non so, forse si renderanno conto questi privati che fare altri appartamenti, tra l'altro con tutti gli appartamenti vuoti che ci sono, non lo so che elemento di vantaggio possa esserci. Ho finito.

**STEFANO PARMIANI - Presidente del Consiglio:**

Grazie Consigliera. Prego Consigliere Righetti.

**ALBERTO RIGHETTI - Capogruppo Per Fare:**

Credo ci fosse il Consigliere Mari, non voglio passare davanti a nessuno.

**EMANUELE MARI - CAPOGRUPPO FORZA ITALIA:**

Sì, c'ero io prima del Consigliere Righetti.

**STEFANO PARMIANI - Presidente del Consiglio:**

Perfetto. Scusi. Mari prego.

**ALBERTO RIGHETTI - Capogruppo Per Fare:**

Figurati. Prego, prego.

**EMANUELE MARI - CAPOGRUPPO FORZA ITALIA:**

Volevo dire questo, cioè io voglio essere un po', come si può dire, pragmatico, cioè realista insomma. Allora, andiamo per ordine: intanto voi ci sottoponete, qui viene sottoposta al Consiglio, una variante ad un progetto convenzionato, cioè (voglio dire) delle volte inviterei un attimo (come si può dire) a restare un attimo sul tema, no? Cioè, rimaniamo un po' con che cosa ci viene sottoposto. Ci viene sottoposta una variante ad un progetto già convenzionato, una convenzione è un contratto tra un privato e l'Amministrazione Comunale, che prevede delle condizioni, che prevede vari contenuti da rispettare diciamo, con dei patti che sono stati stabiliti, per i quali il concessionario, diciamo il privato, potrebbe realizzare una torre di 65 metri che, effettivamente, io l'ho sempre detto dall'inizio, quando vidi non da Consigliere, diciamo da esterno - perché questo intervento, questo progetto risale ad un po' di anni fa, adesso non ricordo, 2014 - 2015, giù di lì, - effettivamente non condividevo, non condivido 65 metri, una concentrazione di volume in un punto solo. Quindi, diciamo che una forzatura sì, io la vedevo in questo, quindi era un intervento che mi sembrava più dettato dall'esigenza di risolvere una problematica, che era quella dei famosi lotti delle Pinetine, per cui risolvere un contenzioso, una

vicenda ingarbugliata, lunga, eccetera, quindi l'Amministrazione pur di ..., questo diciamo certamente poteva essere positivo, quello di recepire queste Pinetine, ove togliere definitivamente l'edificabilità, anche se quel diritto all'edificabilità (ricordo) venne confermato in tutti i gradi di giudizio, perché comunque il Piano Regolatore quello prevedeva, quindi non era colpa delle ..., infatti sono state assolte le parti, l'imprenditore è stato totalmente assolto, non era colpa dell'imprenditore se un Piano Regolatore prevedeva l'edificabilità in un terreno che poi lui andò a comprare, quindi andò ad investire, eccetera. Quindi, per risolvere questa situazione, ne è conseguito il trasferimento di volumetria, perché questi diritti edificatori gli sono stati riconosciuti, avendo avuto ragione in tutti i gradi di giudizio, quindi andavano trasferiti da una qualche altra parte. Quindi, pur di trasferirli, pur di risolvere definitivamente questa situazione, la maggior parte si è concentrato in questo lotto. Quindi diciamo che, secondo me, io ho sempre avuto l'impressione che la giustificazione di questo intervento fosse il risolvere una situazione pregressa. Detto questo, però, noi arriviamo oggi, cioè a convenzione stipulata, con dei patti tra Comune, appunto, e concessionario, quindi mi viene anche da chiedere cosa venite ..., cioè, ce lo sottoponete a noi, ci sottoponete, appunto, ma come infatti è l'oggetto, il tema è, il tema è che ci sottoponete una variante. Allora, la variante è migliorativa, perché sparisce metà del volume, quindi quello che (insomma) mi destava tantissime perplessità e non condividevo, una torre di 65 metri,

diventa, da quello che ho letto, perché non è definita, comunque al massimo 35, lì c'è un'ipotesi di 27, di 35, certo resta un intervento molto voluminoso, consistente, eccetera, però (voglio dire) lì c'era una convenzione alla quale noi non abbiamo partecipato assolutamente, che prevedeva 65 metri di altezza. Ora, arriva un progetto che la dimezza e rinuncia, quindi, quando dicevo io sono pragmatico, cioè guardiamo - non so come si può dire - al bicchiere mezzo pieno, ecco, cioè c'è il dimezzamento della torre e poi c'è la rinuncia, perché questo l'ho chiesto chiaramente, l'ho visionato chiaramente nel progetto e l'ho chiesto durante le Commissioni, c'è chiaramente la rinuncia in quel comparto a realizzare quella volumetria, quindi non verrà mai realizzata in quel comparto diciamo dell'ex Ducale, quel (diciamo) circa 50%, 40%, quello che è di volumetria, che rimane nei Registri edificatori, cioè rimane questo diritto che potrà essere trasferito non si sa dove, ma comunque certamente non lì, non è previsto lì. Allora, se poi noi vogliamo fare tutto l'exkursus andando indietro e urbanisticamente non si agisce così, eccetera, eccetera, faccio notare che io è da otto anni che lo dico e lo dico a questa Amministrazione che non si agisce così in urbanistica, perché la delibera fatta nel 2014 del trasferimento di volumi, le compensazioni, le cessioni al pubblico di superfici in cambio di trasferimenti di volumetria per la rigenerazione urbana, tutte queste cose qui dovevano essere previste con quello che era l'obiettivo numero uno, l'obiettivo primario dell'Amministrazione quando si è insediata la prima volta e quando l'ha

ribadito la seconda volta, ovvero la redazione del PSC diventato poi PUG, l'acronimo PSC si è modificato in PUG, cosa che questa Amministrazione non ha mai fatto. Non ha mai fatto, con un Dirigente che era stato chiamato appositamente per fare il PSC-PUG non l'ha fatto. Non l'ha fatto, in otto anni non l'ha fatto. Addirittura era stato prorogato di un anno, gli è stato ritardato il pensionamento di un anno perché c'era questa esigenza di completare il PUG e anche nell'anno di proroga non è stato completato. Allora, se vogliamo discutere su come è stata gestita l'Urbanistica nei sette anni e mezzo che sono stati, più o meno, di quella Dirigenza, io mi sono già espresso mille volte su questo. Cioè, sono d'accordissimo che non è questo il metodo di fare Urbanistica, tra l'altro questa delibera che l'allora Dirigente - e anche comunque l'Amministrazione chiaramente, perché non è che si può scaricare sul Dirigente, cioè l'Amministrazione è responsabile dei propri Dirigenti, ... quindi anche voi non avete portato a termine, a compimento quello che era il principale vostro obiettivo, visto che c'è sempre stata, sin dall'inizio dell'Amministrazione Fabbri, la critica al vecchio Piano Regolatore, vetusto, sbagliato, contraddittorio, motivo di tutti i problemi che ci sono stati, eccetera, eccetera.

**STEFANO PARMIANI - Presidente del Consiglio:**

Mari.

## **EMANUELE MARI - CAPOGRUPPO FORZA ITALIA:**

È importante però, perché è la base di tutto questo, però poi è rimasto là a dormire, nessuno ha fatto niente. Il PSC non è stato fatto. Quindi - stavo dicendo - anche questa delibera, che avete definito, l'allora Dirigente Fedozzi definiva l'anticipazione del PUG, perché prevede quello che prevederà la nuova legislazione urbanistica, che va nella direzione della rigenerazione urbana, delle riduzione di consumo di suolo, eccetera, eccetera, gli accordi operativi, tutte queste cose contenute appunto nei principi del PUG, questa delibera del 2014 anticipava questi principi, quindi un pioniere, un pioniere della nuova Urbanistica, che però è rimasto fermo al 2014. Questa cosa è stata applicata un paio di volte, due, tre al massimo, per operazioni sostenute dall'Amministrazione; l'Amministrazione ha le sue visioni, giustamente questa cosa può appoggiare un intervento, non ne appoggia un altro, perché non lo è, però tutto questo senza pianificazione. Quindi, questa delibera applicata due - tre volte, certamente non per tutta la popolazione, non per tutti i casi, quindi quante volte si sono proposti anche piccoli trasferimenti di volume, no, ma non era possibile, non c'era l'utilità pubblica oppure il privato non poteva cedere il terreno. Cioè, è inaccettabile il sistema, questo lo ribadisco per l'ennesima volta, da tre anni che lo dico, inaccettabile la gestione dell'Urbanistica fatta in questi otto anni.

**STEFANO PARMIANI – Presidente del Consiglio:**

Okay.

**EMANUELE MARI - CAPOGRUPPO FORZA ITALIA:**

Tra l'altro devo dire che ho trovato conferma addirittura alla fine, nel saluto di commiato del Sindaco Fabbri, nell'ultimo Consiglio, quello che è stato definito della decadenza per l'elezione in Consiglio Regionale, eccetera, in cui ha detto: "Sì, l'Urbanistica non è andata ...", ha ammesso, questa cosa è ammessa. Sì, "la gestione dell'Urbanistica ..., abbiamo fatto bene, c'è stato ..."

**STEFANO PARMIANI – Presidente del Consiglio:**

Mari, scusa, siamo già oltre i 10 minuti ...

**EMANUELE MARI - CAPOGRUPPO FORZA ITALIA:**

...(incomprensibile)... fatte bene, questa fatta male.

**STEFANO PARMIANI – Presidente del Consiglio:**

... quindi ti chiedo di stringere.

**EMANUELE MARI - CAPOGRUPPO FORZA ITALIA:**

Ho finito, però dico detto tutto questo però accettando ..., chiudo dicendo così: accettando un sistema, cioè non accettando, dico, criticando un sistema sbagliato di fare Urbanistica, criticando, dovendo constatare ancora una volta che il sistema è questo, ciò che si va avanti con questa delibera, però faccio notare, faccio notare che questa è una convenzione già in essere, già in essere e cioè, ecco, metto di fronte a questa cosa: cioè, se noi votassimo no, tutti votiamo no, realizzano poi la torre da 65 metri, perché non è che stiamo qui discutendo, ecco, faccio notare ai colleghi, di cui rispetto qualunque opinione, eccetera, noi non è che siamo qui a discutere se approvare una torre da 30 metri, 35 metri o una torre da 65 metri, noi abbiamo già una torre da 65 metri che domani mattina se vogliono vanno a realizzare, perché questo è, domattina possono iniziare e fanno la torre da 65 metri e abbiamo la proposta, invece, di dimezzare quella torre per motivi che probabilmente sono dovuti a motivi loro, cioè valutazione economica, eccetera, eccetera, però sta di fatto che sul piatto abbiamo una torre da 65 metri e una torre di metà, dimezzata a metà, allora bisognerebbe riflettere un attimo su questa cosa qui. Sul resto dico questo: planimetricamente ...

**STEFANO PARMIANI - Presidente del Consiglio:**

Okay.

**EMANUELE MARI - CAPOGRUPPO FORZA ITALIA:**

No, devo dirlo, si parla solo della torre, planimetricamente la conformazione nuova che viene proposta di questa rientranza che forma una piazzetta, che andrebbe a collegare lo slargo davanti, il ristorante Setaccio, eccetera, questo io l'ho sempre valutato positivamente, perché una piazza, comunque un'area - diciamo così - da adibirsi a piazza a Lido degli Estensi manca e ritengo che non sia sbagliata questa previsione, quindi io appoggio questa previsione, come anche la riqualificazione del Viale. Io, a differenza della collega Sandra Carli Ballola, di cui, ripeto, rispetto tutte le opinioni, però io invece ritengo che il Viale sia stato uno degli errori più gravi, più grossi, imperdonabili fatti in questo territorio, per cui forse - non lo so - magari sono condizionato anche da quello, però ...

**STEFANO PARMIANI - Presidente del Consiglio:**

Okay. Chiudiamo Mari, che diamo parola ...

**EMANUELE MARI - CAPOGRUPPO FORZA ITALIA:**

Abbiamo subito obelischi, porte, una cosa che le persone quando arrivano dicono: "Ma cos'è "sta roba qui!?!", cioè, una cosa fuori dal mondo, una cosa che, secondo me, ha deturpato e squalificato Lido degli Estensi, per l'ennesima volta lo dico. E allora, ripeto, siccome io sono pragmatico, faccio confronti, eccetera, eccetera, dico ma, insomma, tutto sommato, invece dico

il progetto comunque del viale del Lido degli Estensi comunale, pubblico mi sembra un buon progetto, adesso magari si poteva anche fare meglio, molto meglio rispetto a questo e ritengo che comunque ...

**STEFANO PARMIANI - Presidente del Consiglio:**

Okay.

**EMANUELE MARI - CAPOGRUPPO FORZA ITALIA:**

... la conformazione della piazza si omogenei, si possa connettere bene al nuovo progetto di viale Carducci. Quindi, così, faccio un bilancio delle cose, tra i due mali decido, insomma, il rischio è quello di un grattacielo, invece questo rischio viene scongiurato e quindi io sono contento che venga scongiurato questo rischio del grattacielo. Grazie.

**STEFANO PARMIANI - Presidente del Consiglio:**

Grazie Mari. Prego, la parola al Consigliere Righetti.

**ALBERTO RIGHETTI - Capogruppo Per Fare:**

Grazie. Mari mi ha fatto dimenticare quello che volevo dire. No, scherzo. Noi l'interesse pubblico ovviamente lo vediamo, come riteniamo anche che non si possa prescindere dall'abbattere quelle cose oscene che sono gli obelischi, perché io sul Viale ci ho vissuto per tanti anni, avevo un'agenzia immobiliare

proprio lì, tra l'altro a fianco all'ex Cinema e le lamentele delle persone le sentivo, come sentivo le lamentele di quelli che, magari, hanno casa o appartamento lì vicino, che si lamentavano del fatto che il Cinema, l'attuale Cinema sia un'attrattiva per topi e altri animali strani, che si trovano poi magari in casa. Quindi è indispensabile un intervento in quell'area. L'interesse pubblico lo vediamo anche nella salvaguardia delle Pinete, che è già stato detto da diverse persone. Onestamente anche il fatto di avere un condominio, anche se alto 30 o 35 metri, quando lì vicino comunque ci sono edifici che più o meno hanno la stessa altezza, per noi non è una cosa così assurda. Si parlava di New York, ma a New York sono alti 35 metri i parcheggi, quindi mi sembra un po' eccessivo il paragone. Per quanto riguarda il trasferimento dei diritti edificatori, lì non c'è niente di automatico. Ricordo anche che quando i diritti decollano da un'area per atterrare in un'altra nel nostro Comune non c'è una premialità, anzi il saldo è sempre in negativo, quindi il trasferimento comporta comunque la perdita di metri. Io mi ricordo quando è stata votata questa delibera, ho avuto la fortuna di essere in quel Consiglio e abbiamo votato una delibera che ha anticipato quella che poi è stata la tendenza a livello regionale, quindi siamo stati non voglio dire dei precursori, però di fatto abbiamo fatto una cosa che si è rilevata essere una novità importante non solo per il nostro Comune. Quali alternative abbiamo? Le alternative che abbiamo sono far fare le 18 villette, che sono già state approvate, quindi senza niente di pubblico, senza una

piazza che possa essere sfruttata dal turista, piuttosto che dai residenti per le attività che apriranno lì oppure quella di asfaltare le pinete, vedete voi. La sentenza ha dato ragione all'imprenditore, per fortuna è stato raggiunto questo accordo, però l'imprenditore ha avuto ragione, all'imprenditore è stata data ragione, quindi anche questa è una considerazione che va fatta. Ovviamente anche la tempistica è molto importante, ci troviamo oggi ad approvare questo trasferimento di diritti quando siamo ormai alle porte dell'inizio dei lavori per viale Carducci, quindi è fondamentale (secondo me) cercare di fare in modo che i lavori non dico procedano di pari passo, ma quantomeno che inizino insieme, per evitare, poi, problemi di carattere diverso sugli impianti, eccetera. Quindi io credo che questo sia il momento giusto per votare questo trasferimento di diritti, proprio in prossimità dell'inizio dei lavori su viale Carducci. Grazie.

**STEFANO PARMIANI – Presidente del Consiglio:**

Grazie Consigliere. Se non ci sono altri interventi, procederei con le dichiarazioni di voto, se ce ne sono. Alcuni dei Consiglieri hanno già espresso comunque le loro idee di voto. Non ci sono interventi. Procediamo con la votazione del punto n. 11 all'ordine del giorno: "Modifiche alla proposta progettuale allegata alla deliberazione di C.C. n. 44 del 22/03/2017: <<Riqualificazione dell'area ex Cinema Ducale>>".

Procediamo con la votazione. Giovanna, ci sei?

**DOTT.SSA GIOVANNA FAZIOLI - Segretario Generale:**

Sono qui. Ti sento bene.

**Il Presidente del Consiglio Comunale procede all'appello nominale, ai fini della votazione del punto n. 11 all'O.d.G.:**

Parmiani Stefano	Favorevole
Robustini Alessia	Assente
Fogli Samuele	Favorevole
Bandini Giovanni	Favorevole
Modonesi Michele	Favorevole
Righetti Alberto	Favorevole
Fioravanti Ilenia	Favorevole
Fogli Isepe Cavalieri Roberta	Favorevole
Rosolen Mariateresa	Favorevole
Beneventi Elena	Favorevole
Carli Ballola Sandra	Contrario
Fabiani Piero	Astenuto
Tomasi Maura	Astenuto
Cavallari Umberto	Astenuto
Negri Veronica	Astenuto
Mari Emanuele	Favorevole

**STEFANO PARMIANI – Presidente del Consiglio:**

Procediamo con l'immediata eseguibilità sempre del punto n. 11.

**Il Presidente del Consiglio Comunale procede all'appello nominale, ai fini della votazione per l'immediata eseguibilità del punto n. 11 all'O.d.G.:**

Parmiani Stefano	Favorevole
Robustini Alessia	Assente
Fogli Samuele	Favorevole
Bandini Giovanni	Favorevole
Modonesi Michele	Favorevole
Righetti Alberto	Favorevole
Fioravanti Ilenia	Favorevole
Fogli Isepe Cavalieri Roberta	Favorevole
Rosolen Mariateresa	Favorevole
Beneventi Elena	Favorevole
Carli Ballola Sandra	Contrario
Fabiani Piero	Astenuto
Tomasi Maura	Astenuto
Cavallari Umberto	Astenuto
Negri Veronica	Astenuto
Mari Emanuele	Favorevole



Provincia di Ferrara  
 Comune di Comacchio

Proposta Variante ex-art.18 LR 20/2000 - Riqualficazione area ex-cinema Ducale con sostituzione edilizia e costruzione di n.2 nuovi edifici con trasferimento di DE Lido degli Estensi - Viale Carducci , 64-70  
**PROGETTO PRELIMINARE**

Proprietà :  
 Cavalieri Gianluca, Alessia e Giuseppe - Titolare dei DE: Villaggio dei Pittori SaS

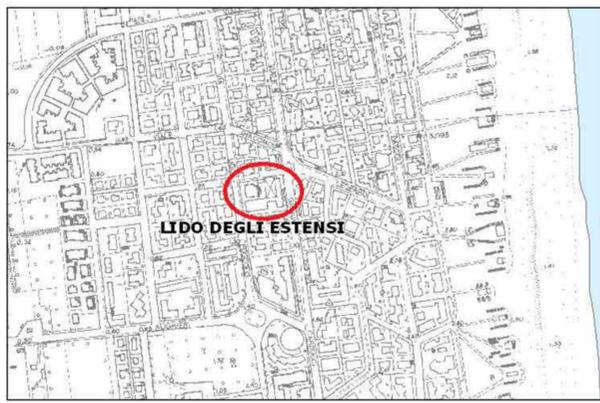
Progettista:  
**Ing. Aldo Malano** **STUDIO MALANO** Architettura e Ingegneria

Data	04/05/2020	Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione

Stato di fatto area di atterraggio - inserimento  
 scala : come indicato

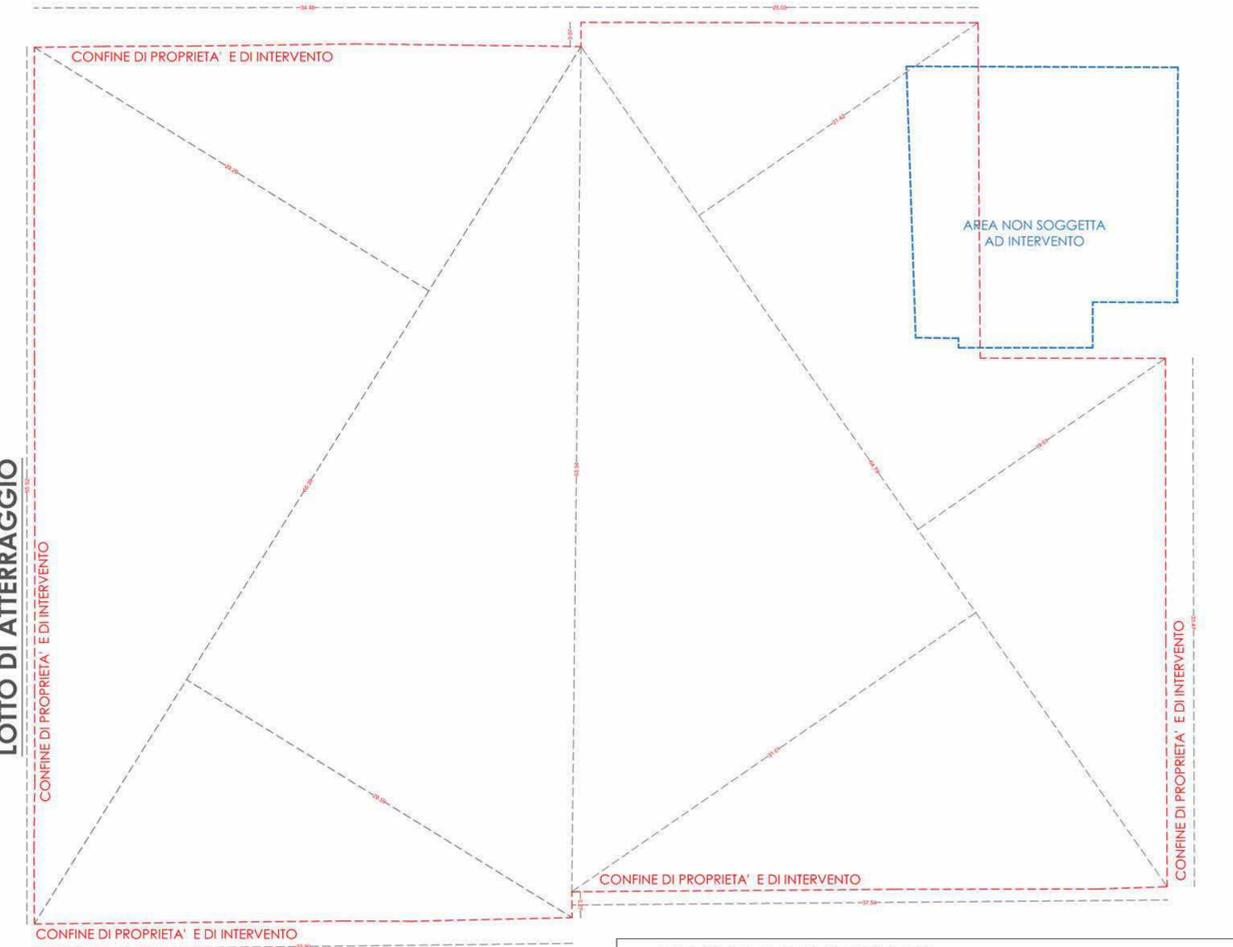


Immagine aerea - Immagini ©2017 Google - NON in scala



CTR scala 1:5000

RILIEVO E TRIANGOLAZIONI  
 LOTTO DI ATTERRAGGIO  
 scala 1:200



**MAPPALI INTERESSATI DALL'INTERVENTO**

Foglio: 69

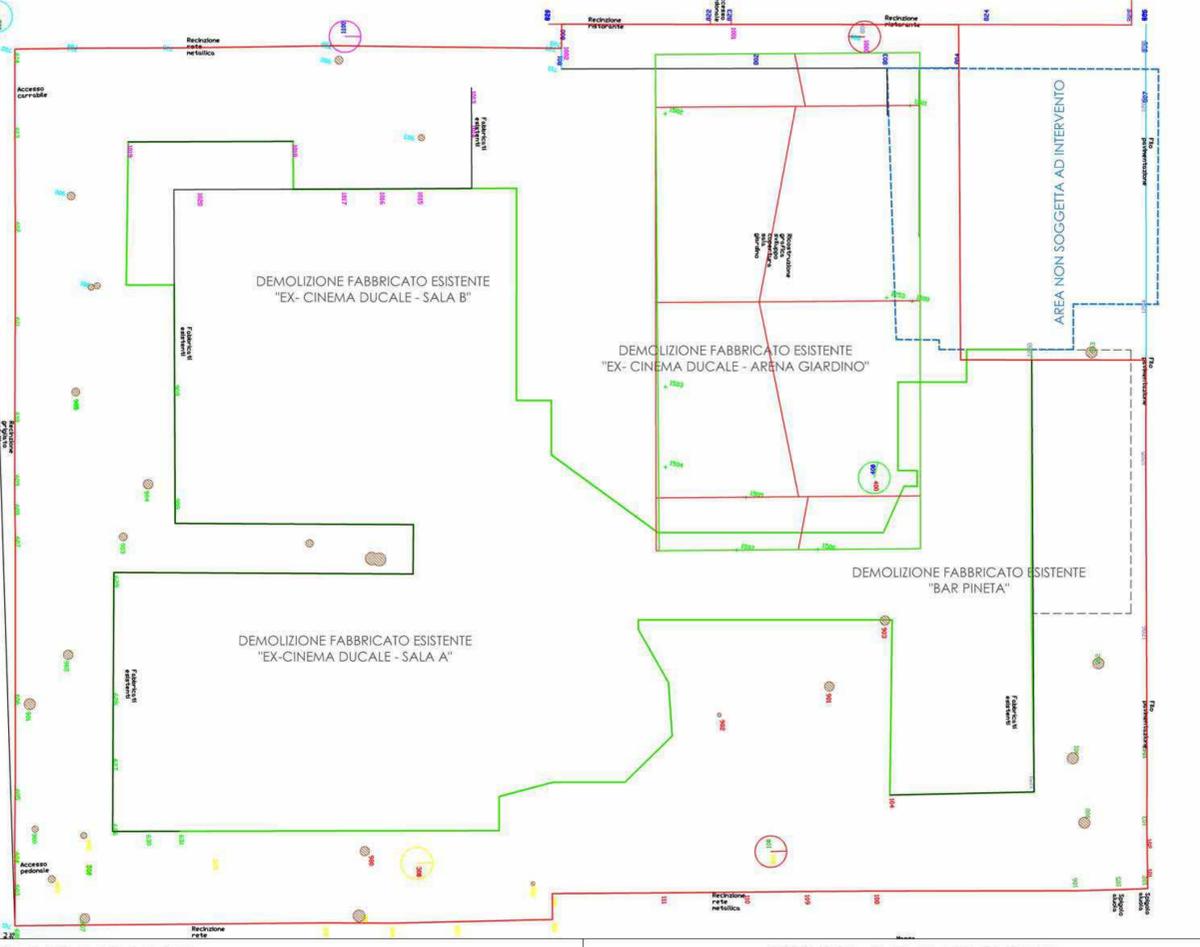
- Mappali:**  
 595  
 738  
 755  
 3056  
 3057  
 6069  
 6071  
 6074  
 6075  
 6077

**Legenda:**

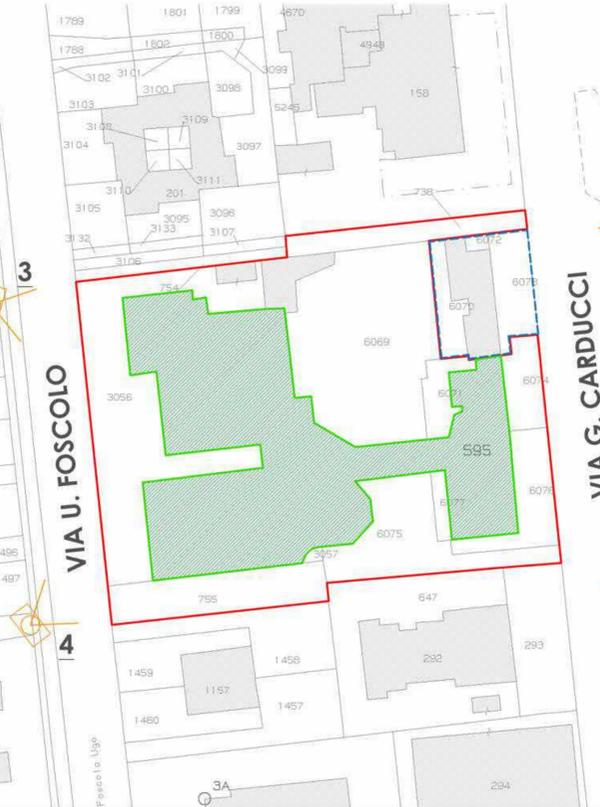
- Delimitazione area di intervento e di proprietà
- Fabbricato esistente da demolire
- - - Area non soggetta ad intervento
- Edificio A di progetto (vedi Tav. AR02)
- - - Autorimessa al piano interrato (vedi Tav. AR02)
- Edificio B di successiva progettazione - sagoma indicativa (vedi Tav. AR02)
- Fotografia

**Superfici:**  
 SF intero comparto mq. 3924.76 in zona B3.b  
 UF attuale 0,4  
 Sc residenziale max 3924.76 x 0,4 = mq. 1569.90  
 Sc esistente cinema esclusi 566 mq di cui pasticceria ca. 180 mq  
 Sc da indice del lotto con le demolizioni indicate a fianco : 1569.9-180 = 1390 mq.

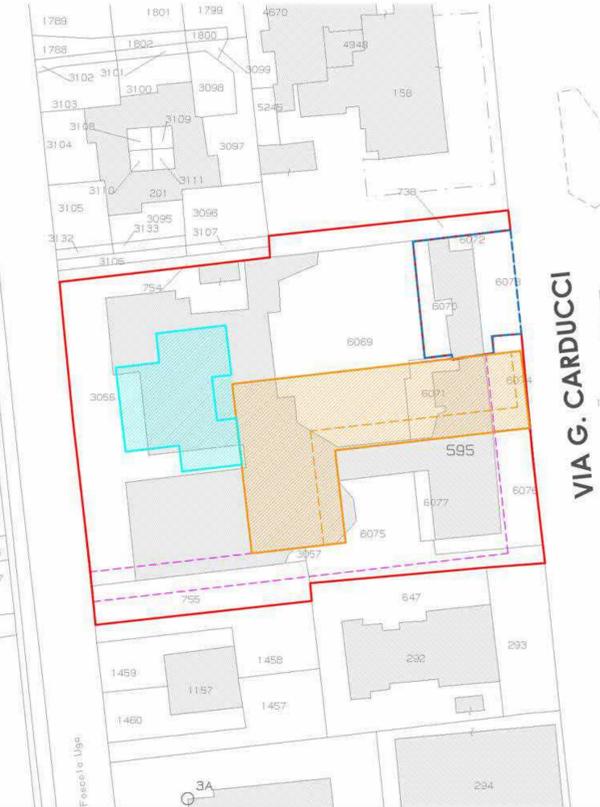
INTERVENTI DI DEMOLIZIONE  
 DELLO STATO ATTUALE  
 scala 1:200



**SOVRAPPOSIZIONE SU E. DI MAPPA CATASTALE** scala 1:500



**SOVRAPPOSIZIONE SAGOMA DI PROGETTO** scala 1:500



**RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto - 1  
 Via G. Carducci



Foto - 2  
 Via G. Carducci



Foto - 3  
 Via U. Foscolo



Foto - 4  
 Via U. Foscolo

Provincia di Ferrara  
Comune di Comacchio

Progetto in deroga art. 20 LR 15/2013 -  
Rigenerazione e riqualificazione area ex-cinema  
Ducale con sostituzione edilizia e costruzione di n.2  
nuovi edifici con trasferimento di DE  
Lido degli Estensi - Viale Carducci , 64-70  
PROGETTO PRELIMINARE

Proprietà :  
Cavalieri Gianluca, Alessia e Giuseppe - Titolare  
dei DE:  
Villaggio dei Pittori SaS

Progettista:  
Ing. Aldo Malano **STUDIO MALANO**  
Architettura e Ingegneria

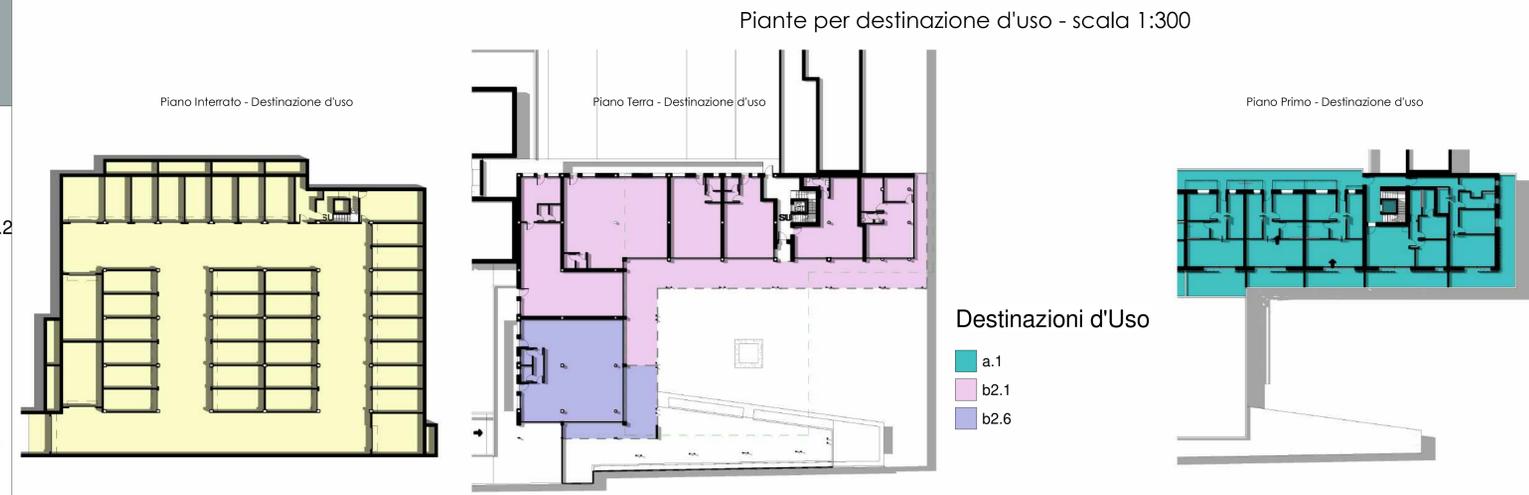
Data	04/05/2020	Revisio
Revisio	DE	Revisio
DE	Revisio	DE
DE	Revisio	DE
DE	Revisio	DE

RIASSUNTO SUPERFICI DI PROGETTO

<b>EDIFICIO A</b>		
Sc max	mq. 1500,00	
SCO max	mq. 750,00	
H max	m. 12,00	
<b>EDIFICIO B</b>		
Sc max	mq. 1390,00	
SCO max	mq. 650,00	
H max	m. 35,00	
<b>INTERO INTERVENTO</b>		
SF rilevata	mq. 3685,00	
Sc max	mq. 2890,00	
SCO max	mq. 1400,00	
Distanze dai confini di zona e proprietà	m. 5,00	
Distanze da Viale Carducci	in aderenza	
Distanze da Viale Foscolci	m. 5,00	
Distanze dagli edifici come da Art. 10 L.R. 24/2017		
<b>Parcheggi Privati P2</b>		
<b>Edificio A</b>		
Superfici per destinazione d'uso :		
Uso "b.2.1 - Commerciale"	Sc = 416,46 + 0,6*145,68 =	503,87 mq.
Uso "a.1 - Residenza"	Sc = 132,06 + 0,6*39,14 =	155,54 mq.
<b>Piano Terra</b>	Sc = 132,06 + 0,6*39,14 =	155,54 mq.
<b>Totale parziale</b>		<b>659,41 mq.</b>
<b>Edificio B</b>		
Uso "a.1" - Residenza	Sc = 324,42 + 0,6*118,35 =	395,43 mq.
<b>Piano primo</b>	Sc = 324,42 + 0,6*118,35 =	395,43 mq.
<b>Totale parziale</b>		<b>395,43 mq.</b>
<b>P2 = (659,41)/40 + (395,43)/50 = 25 p.a.</b>		
<b>Totale P2 di progetto edificio A = 37 (piano interrato) + 18 = 55 p.a.</b>		



4 Vista 3D - Esterno Nuovo Bar Pineta



8 Vista 3D - Piazza dall'alto



6 Vista 3D - Portico da est



7 Vista 3D - Portico nord

**Le modalità intervento di progetto**  
Si prevede la totale sostituzione edilizia mediante la demolizione degli esistenti cinema e del corpo di fabbrica ospitante le attività commerciali su Viale Carducci in disponibilità dei proponenti, e la ricostruzione di un complesso costituito da due edifici, l'edificio A su Viale Carducci con la relativa piazza e parcheggi interrati (37 autorimesse) ed a raso (18 posti), di immediata realizzazione con progetto definitivo allegato alla presente proposta; l'edificio B di successiva progettazione e realizzazione, e del quale si forniscono solo i limiti urbanistici ed edilizi ed una composizione volumetrica indicativa.

**Edificio A**

- piano interrato destinato a parcheggi pertinenziali, per un totale di 37 autorimesse/posti auto *completamente invisibili* dall'esterno; il sistema degli ingressi ed uscite carrabili è previsto esclusivamente da Via Ugo Foscolo, con l'intento di massimizzare la pedonalizzazione del comparto. Un ingresso/uscita pedonale è prevista sul lato nord in corrispondenza del fabbricato, per ottenere il collegamento pedonale dell'interrato alla piazza ed a Viale Carducci.
- piano terra ad uso commerciale, completamente vetrato, prospiciente e delimitante la piazza pedonale, pensata come naturale ampliamento di Viale Carducci, con il nuovo Bar Pineta, pubblico esercizio, con sedute sul lato sud della piazza e sistema ombreggiante stagionale a membrana che completa il terzo lato della piazza. Il lato est è completamente aperto sul viale.
- al piano primo residenze per n.6 appartamenti accessibili dal vano scala di cui al punto 1

**Edificio B**

- Un edificio presumibilmente a torre a di circa 7/8 piani oltre al piano terra, di altezza totale massima di 35 mt., un eventuale piano interrato a parcheggio ed un'eventuale volume a "piastra" più largo a piano terra.

I nuovi edifici si inseriscono in un contesto urbanisticamente eterogeneo ma di densità edilizia medio-alta, **coerente con il processo di densificazione urbana prevista dal modello di sviluppo della attuale pianificazione urbanistica dell'amministrazione comunale e dalla Legge Urbanistica n.24/2017**

Sono previste soluzioni di involucro e di impianti tecnologici tali da generare la classe energetica A per tutte le unità immobiliari, rispetto all'attuale situazione, nemmeno classificabile.



3 Vista 3D - piazza da est

# AR 03

**Studio Malano**  
Architettura e Ingegneria

Viale Bonnet, 33 Porto Garibaldi (FE)  
tel 0533-326925 www.studiomalano.it

Provincia di Ferrara  
Comune di Comacchio

Progetto in deroga art. 20 LR 15/2013 - Rigenerazione e riqualificazione area ex-cinema Ducale con sostituzione edilizia e costruzione di n.2 nuovi edifici con trasferimento di DE Lido degli Estensi - Viale Carducci , 64-70  
**PROGETTO PRELIMINARE**

Proprietà :  
Cavalieri Gianluca, Alessia e Giuseppe - Titolare dei DE: Villaggio dei Pittori SaS

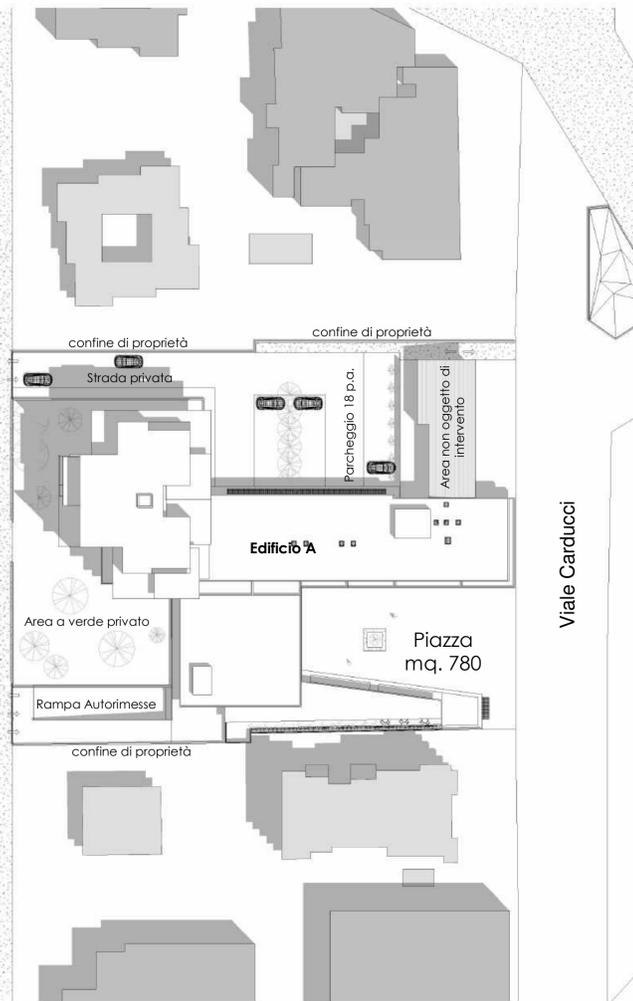
Progettista: **STUDIO MALANO**  
Ing. Aldo Malano Architettura e Ingegneria

Viale Hino Bonnet, 33 - 46029 Porto Garibaldi (FE) - 0533-326925 - info@studiomalano.it - www.studiomalano.it

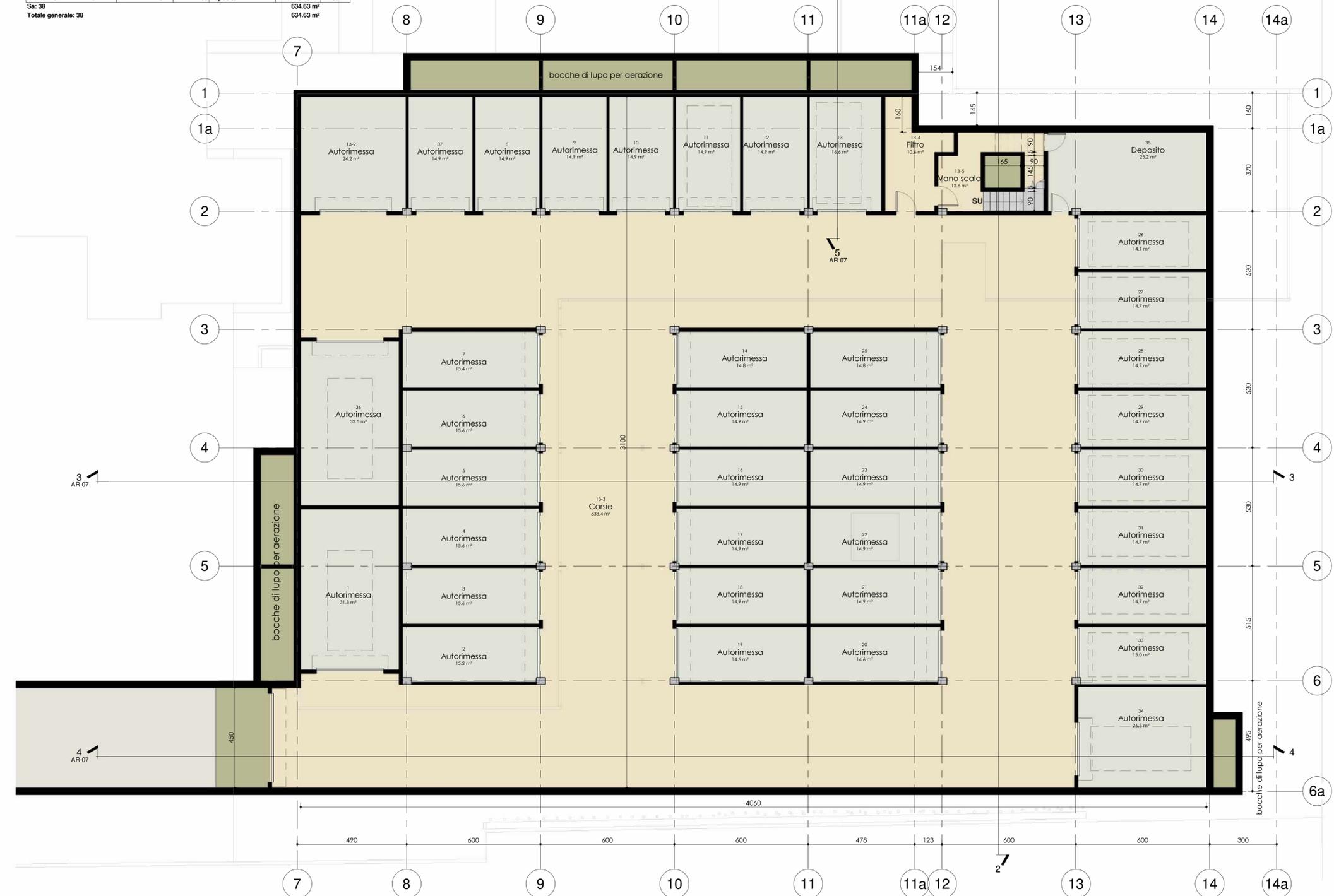
Data	04/05/2020	Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione

Vieta la riproduzione anche parziale senza la preventiva autorizzazione del progettista

scala Come indicato



Piano	Occupazione	Numero	Nome	Area	Reparto
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	1	Autorimessa	31.79 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	2	Autorimessa	15.21 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	3	Autorimessa	15.62 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	4	Autorimessa	15.62 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	5	Autorimessa	15.62 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	6	Autorimessa	15.62 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	7	Autorimessa	15.44 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	8	Autorimessa	14.91 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	9	Autorimessa	14.91 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	10	Autorimessa	14.91 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	11	Autorimessa	14.91 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	12	Autorimessa	14.91 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	13	Autorimessa	16.59 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	13-2	Autorimessa	24.18 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	14	Autorimessa	14.77 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	15	Autorimessa	14.92 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	16	Autorimessa	14.92 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	17	Autorimessa	14.92 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	18	Autorimessa	14.92 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	19	Autorimessa	14.58 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	20	Autorimessa	14.58 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	21	Autorimessa	14.92 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	22	Autorimessa	14.92 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	23	Autorimessa	14.92 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	24	Autorimessa	14.92 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	25	Autorimessa	14.77 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	26	Autorimessa	14.15 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	27	Autorimessa	14.73 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	28	Autorimessa	14.73 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	29	Autorimessa	14.73 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	30	Autorimessa	14.73 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	31	Autorimessa	14.73 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	32	Autorimessa	14.73 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	33	Autorimessa	14.98 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	34	Autorimessa	26.28 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	36	Autorimessa	32.45 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	37	Autorimessa	14.91 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO	INTERRATO	38	Deposito	25.23 m <sup>2</sup>	Sa
Sa: 38				634.63 m <sup>2</sup>	
Totale generale: 38				634.63 m <sup>2</sup>	



## Legenda Reparto

- Esclusa
- Sa
- Su

# AR 04

**Studio Malano**  
Architettura e Ingegneria

Viale Bonnet, 33 Porto Garibaldi (FE)  
tel 0533-326925 www.studiomalano.it

Provincia di Ferrara  
Comune di Comacchio

Progetto in deroga art. 20 LR 15/2013 - Rigenerazione e riqualificazione area ex-cinema Ducale con sostituzione edilizia e costruzione di n.2 nuovi edifici con trasferimento di DE Lido degli Estensi - Viale Carducci , 64-70  
**PROGETTO PRELIMINARE**

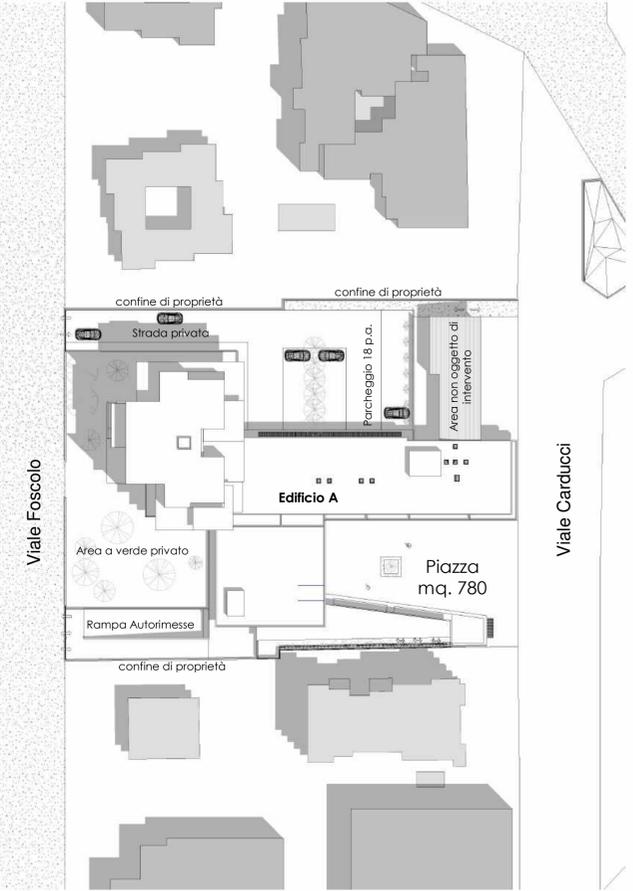
Proprietà :  
Cavalieri Gianluca, Alessia e Giuseppe - Titolare dei DE: Villaggio dei Pittori SaS

Progettista:  
**Ing. Aldo Malano** **STUDIO MALANO**  
Architettura e Ingegneria

Data	04/05/2020	Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione

Vieta la riproduzione anche parziale senza la preventiva autorizzazione del progettista.

EDIFICIO "A" - PIANTA PIANO TERRA  
scala Come indicato



2 Superficie coperta  
1 : 100

EDIFICIO "A" - Abaco delle Su per Destinazione d'uso - Piano Terra

Piano	Numero	Nome	Destinazione d'uso da RE	Area	Reparto
0 - PIANO TERRA	A-6	Negozio	b2.1	52.43 m <sup>2</sup>	Su
0 - PIANO TERRA	A-2	Negozio	b2.1	105.02 m <sup>2</sup>	Su
0 - PIANO TERRA	A-3	Negozio	b2.1	113.10 m <sup>2</sup>	Su
0 - PIANO TERRA	A-4	Negozio	b2.1	51.13 m <sup>2</sup>	Su
0 - PIANO TERRA	A-5	Negozio	b2.1	46.92 m <sup>2</sup>	Su
0 - PIANO TERRA	A-7	Negozio	b2.1	47.86 m <sup>2</sup>	Su
b2.1-6				416.46 m <sup>2</sup>	
0 - PIANO TERRA	A-1	Pubblico Esercizio	b2.6	132.06 m <sup>2</sup>	Su
b2.6-1				132.06 m <sup>2</sup>	
Totale generale: 7				548.52 m <sup>2</sup>	

EDIFICIO "A" - Abaco delle Sa per Destinazione d'uso - Piano Terra

Piano	Occupazione	Numero	Nome	Area	Reparto
0 - PIANO TERRA	Commerciale	A-8	Porticato ad uso privato	145.68 m <sup>2</sup>	Sa
0 - PIANO TERRA	Commerciale	A-9	Porticato ad uso privato	39.14 m <sup>2</sup>	Sa
Commerciale: 2				184.82 m <sup>2</sup>	
Totale generale: 2				184.82 m <sup>2</sup>	

### Legenda Reparto

- Esclusa
- Sa
- Su

Viale Carducci

1679

1284

# AR 05

**Studio Malano**  
 Architettura e Ingegneria

Viale Bonnet, 33 Porto Garibaldi (FE)  
 tel. 0533-326925 www.studiomalano.it

Provincia di Ferrara  
 Comune di Comacchio

Progetto in deroga art. 20 LR 15/2013 - Rigenerazione e riqualificazione area ex-cinema Ducale con sostituzione edilizia e costruzione di n.2 nuovi edifici con trasferimento di DE Lido degli Estensi - Viale Carducci , 64-70  
**PROGETTO PRELIMINARE**

Proprietà :  
 Cavalieri Gianluca, Alessia e Giuseppe - Titolare dei DE:  
 Villaggio dei Pittori SaS

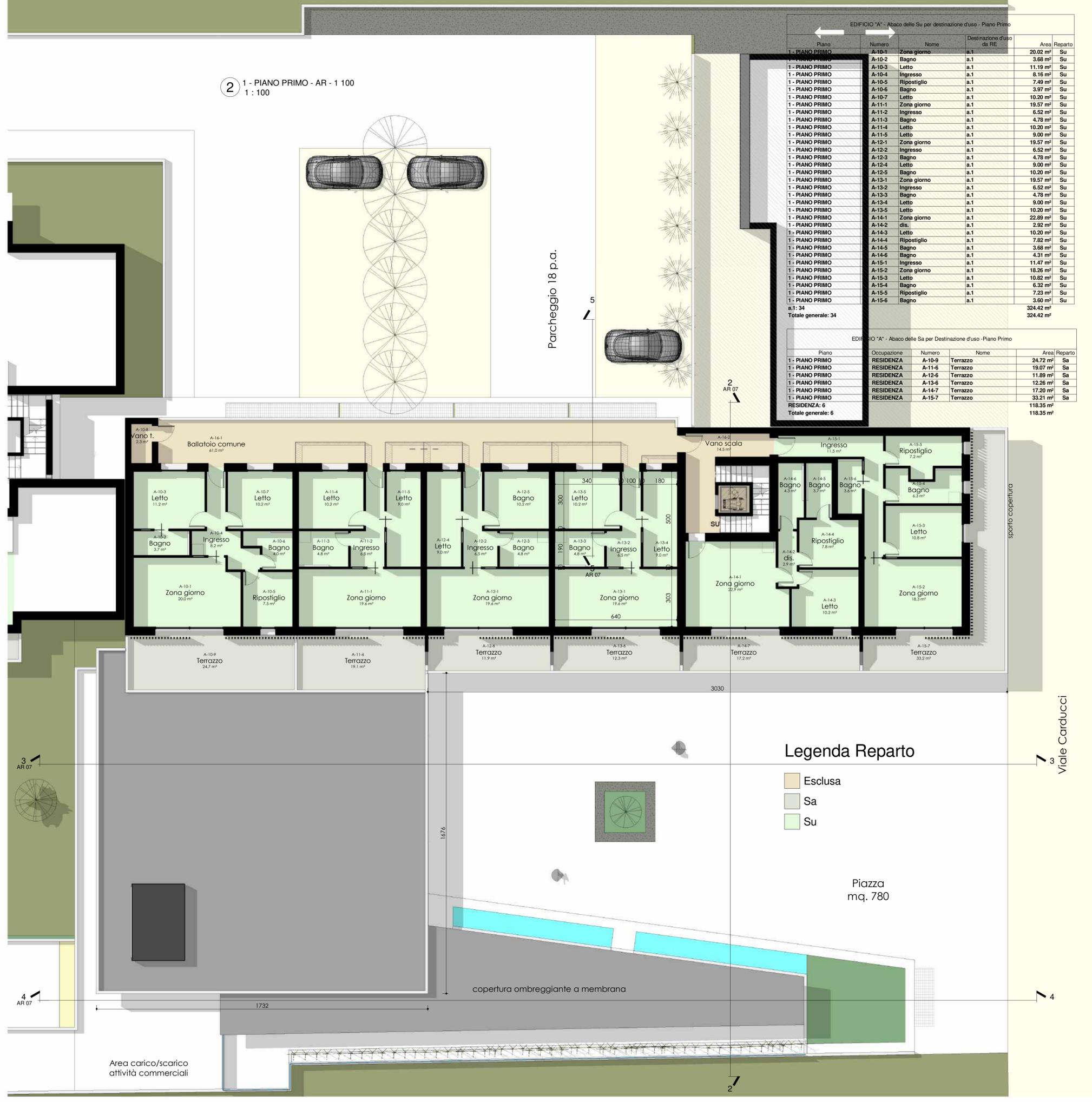
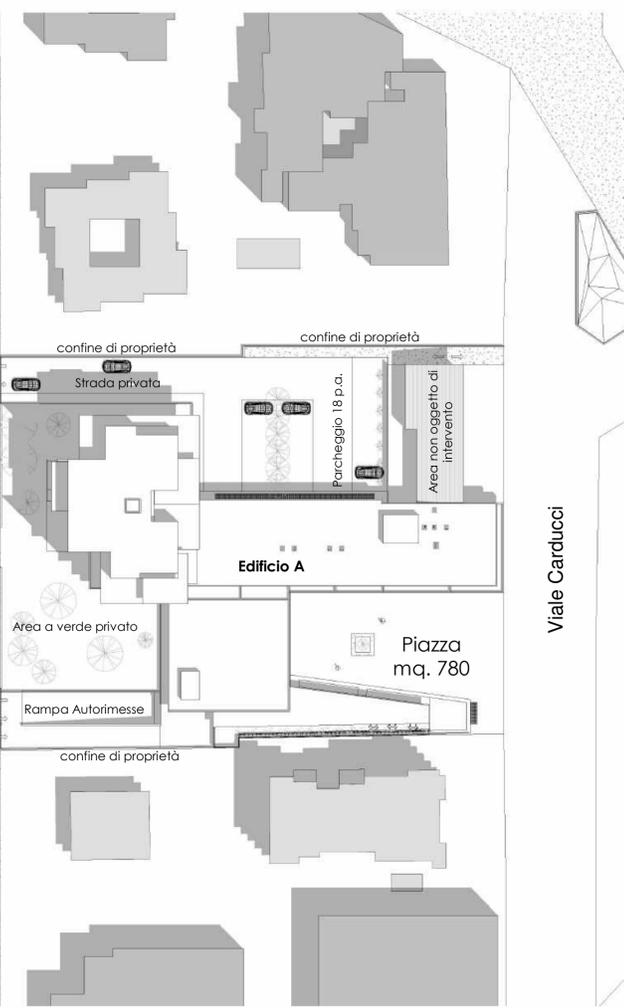
Progettista:  
**Ing. Aldo Malano** **STUDIO MALANO** Architettura e Ingegneria  
Viale Nina Bonnet, 33 - 46029 Porto Garibaldi (FE) - 0533-326925 - info@studiomalano.it - www.studiomalano.it

Data	04/05/2020	Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione

Vieta la riproduzione anche parziale senza la preventiva autorizzazione del progettista

EDIFICIO "A" - PIANO PRIMO  
 scala Come indicato

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE



1 - PIANO PRIMO - AR - 1 100  
 1 : 100

EDIFICIO "A" - Abaco delle Su per destinazione d'uso - Piano Primo

Piano	Numero	Nome	Destinazione d'uso da RE	Area	Reparto
1 - PIANO PRIMO	A-10-1	Zona giorno	a.1	20.02	Su
1 - PIANO PRIMO	A-10-2	Bagno	a.1	3.68	Su
1 - PIANO PRIMO	A-10-3	Letto	a.1	11.19	Su
1 - PIANO PRIMO	A-10-4	Ingresso	a.1	8.16	Su
1 - PIANO PRIMO	A-10-5	Ripostiglio	a.1	7.49	Su
1 - PIANO PRIMO	A-10-6	Bagno	a.1	3.97	Su
1 - PIANO PRIMO	A-10-7	Letto	a.1	10.20	Su
1 - PIANO PRIMO	A-11-1	Zona giorno	a.1	19.57	Su
1 - PIANO PRIMO	A-11-2	Ingresso	a.1	6.52	Su
1 - PIANO PRIMO	A-11-3	Bagno	a.1	4.78	Su
1 - PIANO PRIMO	A-11-4	Letto	a.1	10.20	Su
1 - PIANO PRIMO	A-11-5	Letto	a.1	9.00	Su
1 - PIANO PRIMO	A-12-1	Zona giorno	a.1	19.57	Su
1 - PIANO PRIMO	A-12-2	Ingresso	a.1	6.52	Su
1 - PIANO PRIMO	A-12-3	Bagno	a.1	4.78	Su
1 - PIANO PRIMO	A-12-4	Letto	a.1	9.00	Su
1 - PIANO PRIMO	A-12-5	Bagno	a.1	10.20	Su
1 - PIANO PRIMO	A-13-1	Zona giorno	a.1	19.57	Su
1 - PIANO PRIMO	A-13-2	Ingresso	a.1	6.52	Su
1 - PIANO PRIMO	A-13-3	Bagno	a.1	4.78	Su
1 - PIANO PRIMO	A-13-4	Letto	a.1	9.00	Su
1 - PIANO PRIMO	A-13-5	Letto	a.1	10.20	Su
1 - PIANO PRIMO	A-14-1	Zona giorno	a.1	22.89	Su
1 - PIANO PRIMO	A-14-2	dis.	a.1	2.92	Su
1 - PIANO PRIMO	A-14-3	Letto	a.1	10.20	Su
1 - PIANO PRIMO	A-14-4	Ripostiglio	a.1	7.82	Su
1 - PIANO PRIMO	A-14-5	Bagno	a.1	3.68	Su
1 - PIANO PRIMO	A-14-6	Bagno	a.1	4.31	Su
1 - PIANO PRIMO	A-15-1	Ingresso	a.1	11.47	Su
1 - PIANO PRIMO	A-15-2	Zona giorno	a.1	18.26	Su
1 - PIANO PRIMO	A-15-3	Letto	a.1	10.82	Su
1 - PIANO PRIMO	A-15-4	Bagno	a.1	6.32	Su
1 - PIANO PRIMO	A-15-5	Ripostiglio	a.1	7.23	Su
1 - PIANO PRIMO	A-15-6	Bagno	a.1	3.60	Su
a.1: 34	Totale generale:	34		324.42	m²

Piano	Occupazione	Numero	Nome	Area	Reparto
1 - PIANO PRIMO	RESIDENZA	A-10-9	Terrazzo	24.72	Sa
1 - PIANO PRIMO	RESIDENZA	A-11-6	Terrazzo	19.07	Sa
1 - PIANO PRIMO	RESIDENZA	A-12-6	Terrazzo	11.89	Sa
1 - PIANO PRIMO	RESIDENZA	A-13-6	Terrazzo	12.26	Sa
1 - PIANO PRIMO	RESIDENZA	A-14-7	Terrazzo	17.20	Sa
1 - PIANO PRIMO	RESIDENZA	A-15-7	Terrazzo	33.21	Sa
Totale generale:	6			118.35	m²

**Legenda Reparto**

- Esclusa
- Sa
- Su

Piazza mq. 780

copertura ombreggiante a membrana

Area carico/scarico attività commerciali

# AR 06

**Studio Malano**  
 Architettura e Ingegneria

Viale Bonnet, 33 Porto Garibaldi (FE)  
 tel 0533-326925 www.studiomalano.it

Provincia di Ferrara  
 Comune di Comacchio

Progetto in deroga art. 20 LR 15/2013 - Rigenerazione e riqualificazione area ex-cinema Ducale con sostituzione edilizia e costruzione di n.2 nuovi edifici con trasferimento di DE Lido degli Estensi - Viale Carducci , 64-70  
**PROGETTO PRELIMINARE**

Proprietà :  
 Cavalieri Gianluca, Alessia e Giuseppe - Titolare dei DE:  
 Villaggio dei Pittori SaS

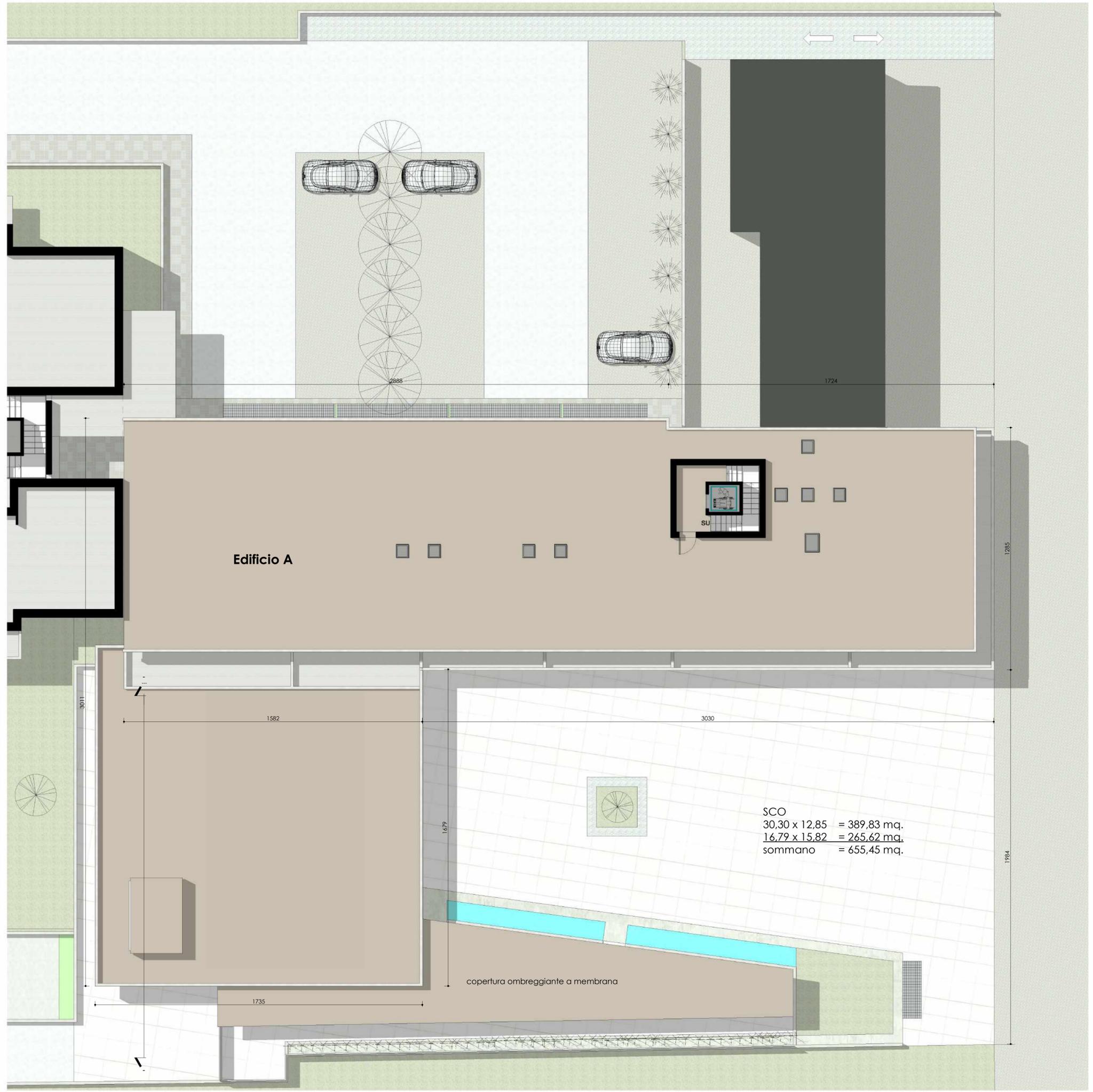
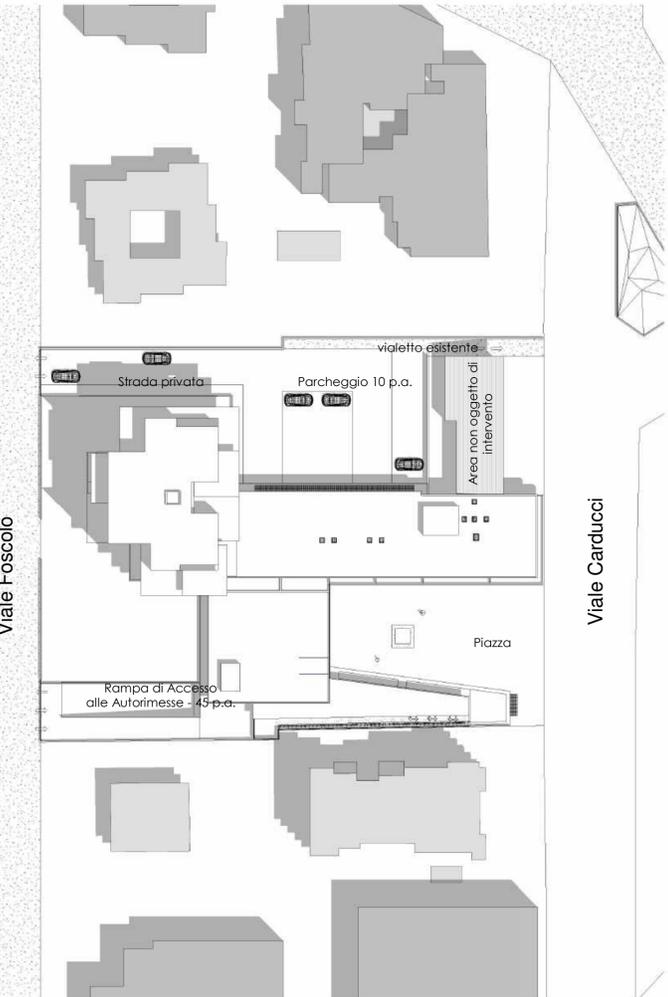
Progettista: **STUDIO MALANO**  
 Ing. Aldo Malano Architettura e Ingegneria  
Viale Hino Bonnet, 33 - 46029 Porto Garibaldi (FE) - 0533-326925 - info@studiomalano.it - www.studiomalano.it

Data	04/05/2020	Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione

Vieta la riproduzione anche parziale senza la preventiva autorizzazione del progettista

EDIFICIO "A" - COPERTURA  
 scala Come indicato

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE



SCO  
 30,30 x 12,85 = 389,83 mq.  
 16,79 x 15,82 = 265,62 mq.  
 sommano = 655,45 mq.

# AR 07

**Studio Malano**  
Architettura e Ingegneria

Viale Bonnet, 33 Porto Garibaldi (FE)  
tel 0533-326925 www.studiomalano.it

Provincia di Ferrara  
Comune di Comacchio

Progetto in deroga art. 20 LR 15/2013 - Rigenerazione e riqualificazione area ex-cinema Ducale con sostituzione edilizia e costruzione di n.2 nuovi edifici con trasferimento di DE Lido degli Estensi - Viale Carducci , 64-70  
**PROGETTO PRELIMINARE**

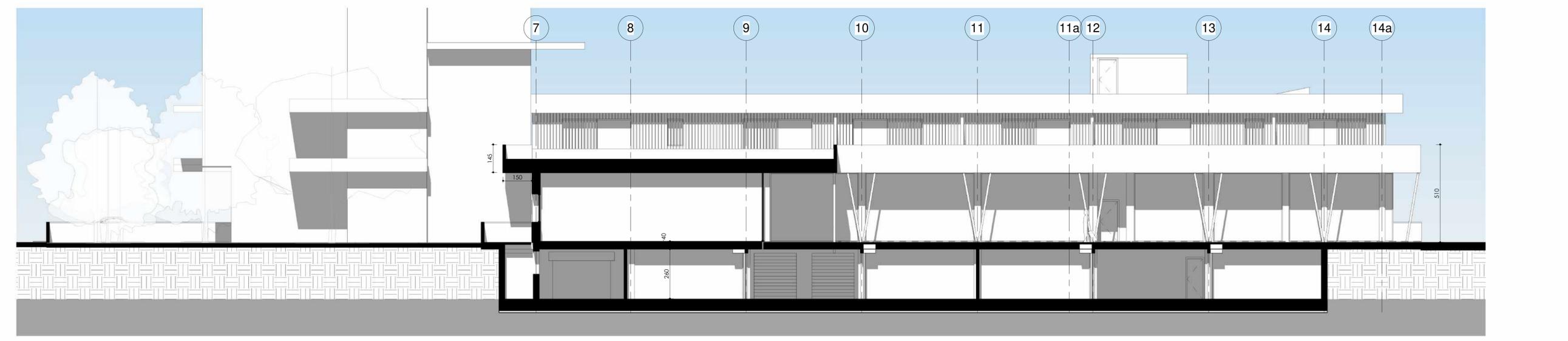
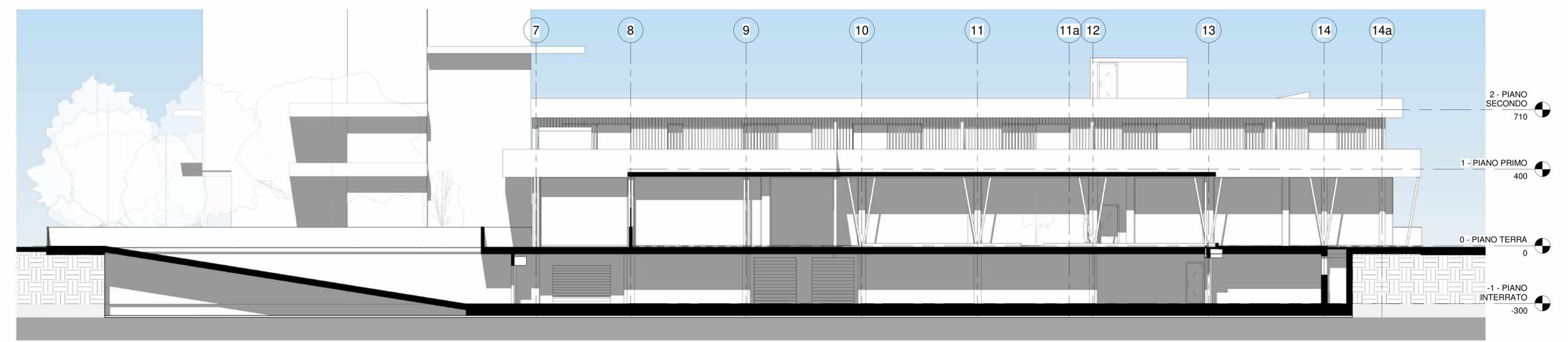
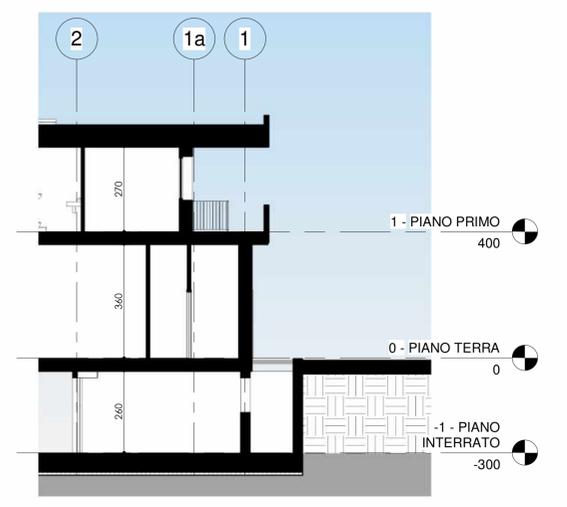
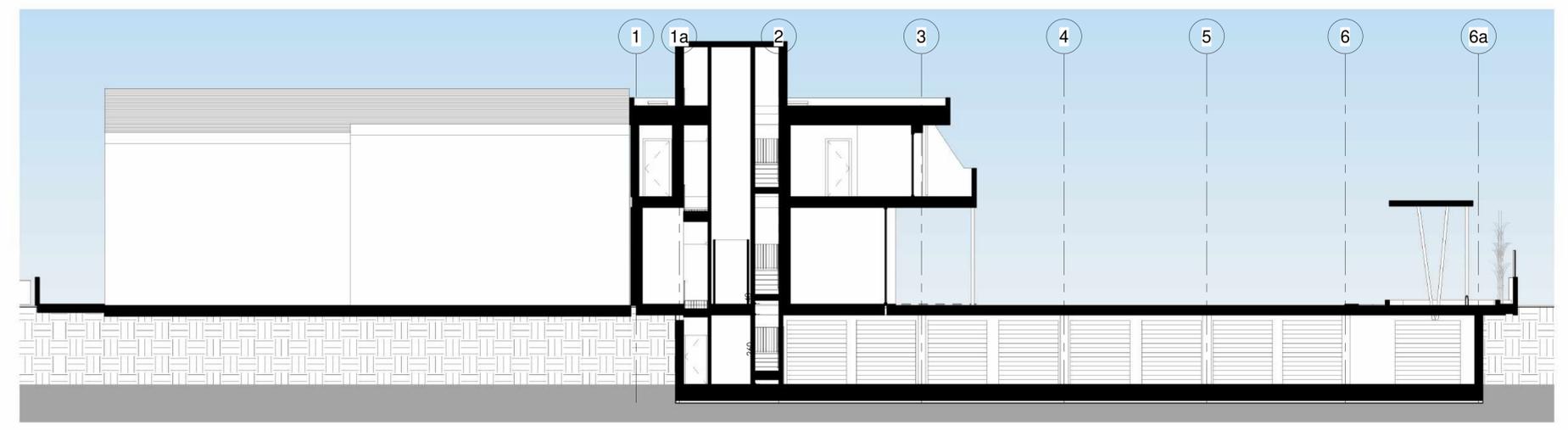
Proprietà :  
Cavalieri Gianluca, Alessia e Giuseppe - Titolare dei DE:  
Villaggio dei Pittori SaS

Progettista: **STUDIO MALANO**  
Ing. Aldo Malano  
Architettura e Ingegneria  
Viale Tito Bonnet, 33 - 44029 Porto Garibaldi (FE) - 0533-326925 - info@studiomalano.it - www.studiomalano.it

Data	04/05/2020	Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione

Vieta la riproduzione anche parziale senza la preventiva autorizzazione del progettista

EDIFICIO "A" - SEZIONI  
scala Come indicato



Provincia di Ferrara  
Comune di Comacchio

Progetto in deroga art. 20 LR 15/2013 - Rigenerazione e  
riqualificazione area ex-cinema Ducale con sostituzione edilizia  
e costruzione di n.2 nuovi edifici con trasferimento di DE  
Lido degli Estensi - Viale Carducci , 64-70  
**PROGETTO PRELIMINARE**

Proprietà :

Cavaliere Gianluca, Alessia e Giuseppe - Titolare dei DE:  
Villaggio dei Pittori SaS

Progettista:  
Ing. Aldo Malano

**STUDIO MALANO**

Architettura e Ingegneria

Viale Nino Bonnet, 33 - 44021 Porto Garibaldi (FE) - 0533-326925 - studiomalano@studio.com - www.studiomalano.it

Data	04/05/2020	Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione

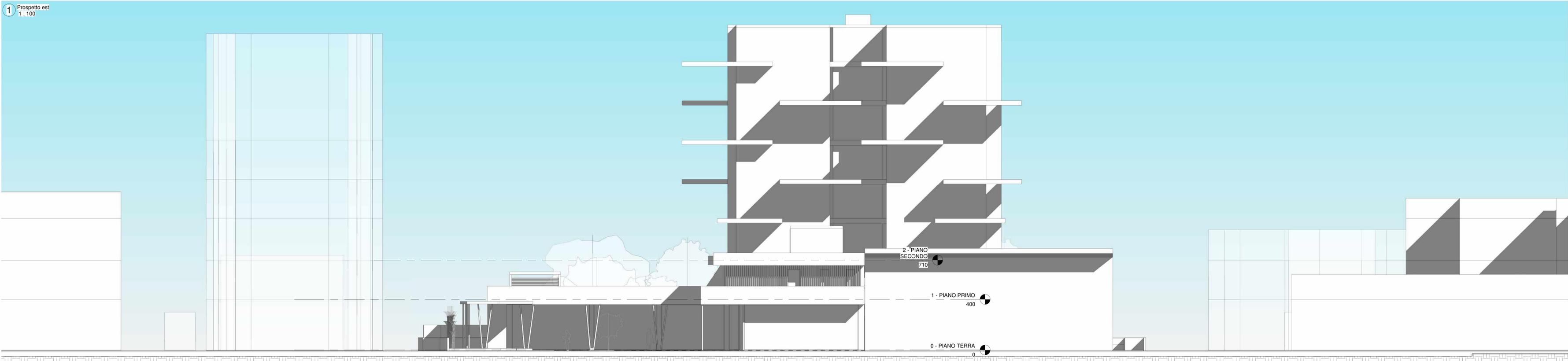
Vieta la riproduzione anche parziale senza la preventiva autorizzazione del progettista.

COPIA CARTACEA DI  
ORIGINALE DIGITALE

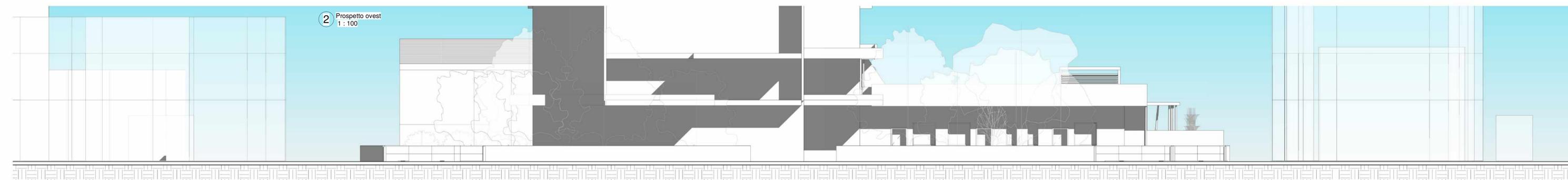
EDIFICIO "A" - PROSPETTI

scala 1 : 100

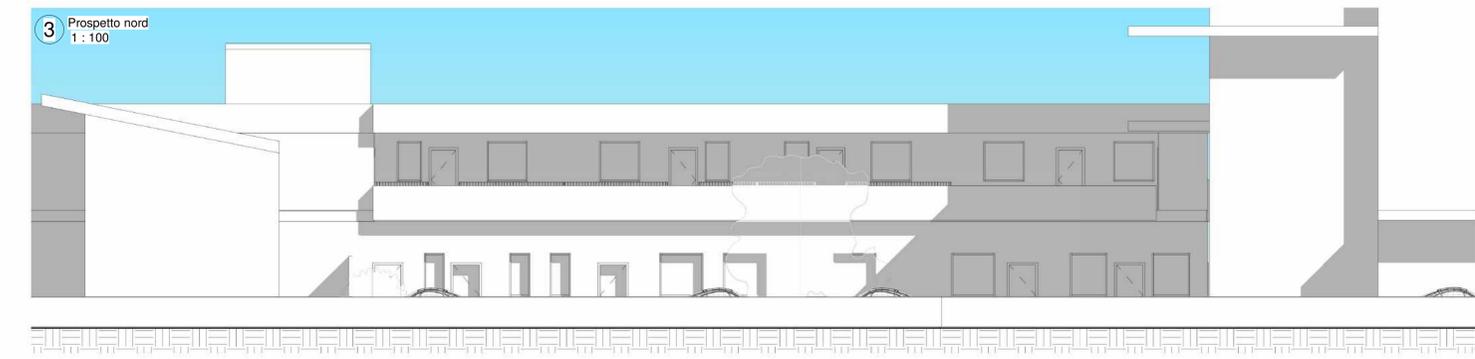
1 Prospetto est  
1 : 100



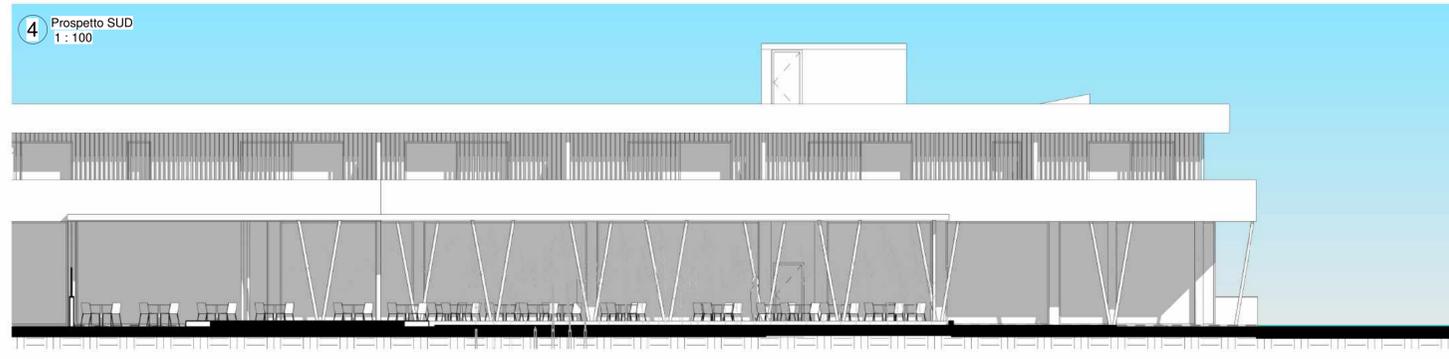
2 Prospetto ovest  
1 : 100



3 Prospetto nord  
1 : 100



4 Prospetto SUD  
1 : 100



# AR 09

**Studio Malano**  
 Architettura e Ingegneria

Viale Bonnet, 33 Porto Garibaldi (FE)  
 tel 0533-326925 www.studiomalano.it

Provincia di Ferrara  
 Comune di Comacchio

Progetto in deroga art. 20 LR 15/2013 -  
 Rigenerazione e riqualificazione area ex-cinema  
 Ducale con sostituzione edilizia e costruzione di n.2  
 nuovi edifici con trasferimento di DE  
 Lido degli Estensi - Viale Carducci , 64-70  
**PROGETTO PRELIMINARE**

Proprietà :

Cavalieri Gianluca, Alessia e Giuseppe - Titolare  
 dei DE:  
 Villaggio dei Pittori SaS

Progettista:

**Ing. Aldo Malano** **STUDIO MALANO**  
 Architettura e Ingegneria

Viale Nino Bonnet, 33 - 44029 Porto Garibaldi (FE) - 0533-326925 - info@studiomalano.it - www.studiomalano.it

Data	04/05/2020	Revisio
Revisio		ne Revisio
ne Revisio		ne Revisio
ne Revisio		ne Revisio

Nota la riproduzione anche parziale senza la preventiva autorizzazione del progettista



Parcheggi Privati P2

**Edificio A**

Superfici per destinazione d'uso :

Uso "b.2.1 - Commerciale

Negozi piani Terra  $Sc = 416,46 + 0,6 \cdot 145,68 = 503,87 \text{ mq.}$

Uso "b.2.6" - Pubblico esercizio

Piano Terra  $Sc = 132,06 + 0,6 \cdot 39,14 = 155,54 \text{ mq.}$

**Totale parziale**

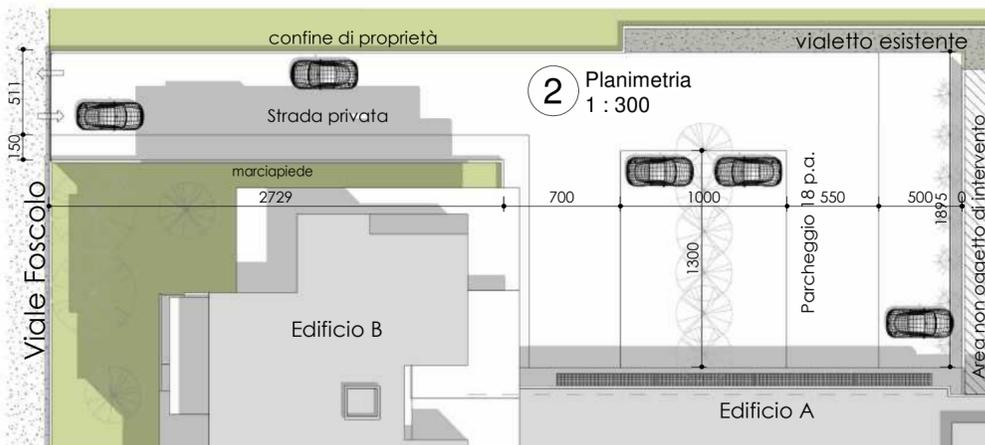
**659,41 mq.**

Uso "a.1" - Residenza

Piano primo  $Sc = 324,42 + 0,6 \cdot 118,35 = 395,43 \text{ mq.}$

**Totale parziale**

**395,43 mq.**



EDIFICIO "A" - Abaco delle Su per destinazione d'uso					
Piano	Numero	Nome	Destinazione d'uso da RE	Area	Reparto
0 - PIANO TERRA	A-6	Negozio	b2.1	52.43 m <sup>2</sup>	Su
0 - PIANO TERRA	A-2	Negozio	b2.1	105.02 m <sup>2</sup>	Su
0 - PIANO TERRA	A-3	Negozio	b2.1	113.10 m <sup>2</sup>	Su
0 - PIANO TERRA	A-4	Negozio	b2.1	51.13 m <sup>2</sup>	Su
0 - PIANO TERRA	A-5	Negozio	b2.1	46.92 m <sup>2</sup>	Su
0 - PIANO TERRA	A-7	Negozio	b2.1	47.86 m <sup>2</sup>	Su
b2.1: 6				416.46 m <sup>2</sup>	
0 - PIANO TERRA	A-1	Pubblico Esercizio	b2.6	132.06 m <sup>2</sup>	Su
b2.6: 1				132.06 m <sup>2</sup>	
1 - PIANO PRIMO	A-10-1	Zona giorno	a.1	20.02 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-10-2	Bagno	a.1	3.68 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-10-3	Letto	a.1	11.19 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-10-4	Ingresso	a.1	8.16 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-10-5	Ripostiglio	a.1	7.49 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-10-6	Bagno	a.1	3.97 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-10-7	Letto	a.1	10.20 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-11-1	Zona giorno	a.1	19.57 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-11-2	Ingresso	a.1	6.52 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-11-3	Bagno	a.1	4.78 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-11-4	Letto	a.1	10.20 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-11-5	Letto	a.1	9.00 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-12-1	Zona giorno	a.1	19.57 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-12-2	Ingresso	a.1	6.52 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-12-3	Bagno	a.1	4.78 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-12-4	Letto	a.1	9.00 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-12-5	Bagno	a.1	10.20 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-13-1	Zona giorno	a.1	19.57 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-13-2	Ingresso	a.1	6.52 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-13-3	Bagno	a.1	4.78 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-13-4	Letto	a.1	9.00 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-13-5	Letto	a.1	10.20 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-14-1	Zona giorno	a.1	22.89 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-14-2	dis.	a.1	2.92 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-14-3	Letto	a.1	10.20 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-14-4	Ripostiglio	a.1	7.82 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-14-5	Bagno	a.1	3.68 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-14-6	Bagno	a.1	4.31 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-15-1	Ingresso	a.1	11.47 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-15-2	Zona giorno	a.1	18.26 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-15-3	Letto	a.1	10.82 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-15-4	Bagno	a.1	6.32 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-15-5	Ripostiglio	a.1	7.23 m <sup>2</sup>	Su
1 - PIANO PRIMO	A-15-6	Bagno	a.1	3.60 m <sup>2</sup>	Su
a.1: 34				324.42 m <sup>2</sup>	
<b>Totale generale: 41</b>				<b>872.95 m<sup>2</sup></b>	

EDIFICIO "A" - Abaco delle Sa per Destinazione d'uso					
Piano	Destinazione d'uso da RE	Numero	Nome	Area	Reparto
-1 - PIANO INTERRATO		1	Autorimessa	31.79 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		2	Autorimessa	15.21 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		3	Autorimessa	15.62 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		4	Autorimessa	15.62 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		5	Autorimessa	15.62 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		6	Autorimessa	15.62 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		7	Autorimessa	15.44 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		8	Autorimessa	14.91 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		9	Autorimessa	14.91 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		10	Autorimessa	14.91 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		11	Autorimessa	14.91 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		12	Autorimessa	14.91 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		13	Autorimessa	16.59 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		14	Autorimessa	14.77 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		15	Autorimessa	14.92 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		16	Autorimessa	14.92 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		17	Autorimessa	14.92 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		18	Autorimessa	14.92 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		19	Autorimessa	14.58 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		20	Autorimessa	14.58 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		21	Autorimessa	14.92 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		22	Autorimessa	14.92 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		23	Autorimessa	14.92 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		24	Autorimessa	14.92 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		25	Autorimessa	14.77 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		26	Autorimessa	14.15 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		27	Autorimessa	14.73 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		28	Autorimessa	14.73 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		29	Autorimessa	14.73 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		30	Autorimessa	14.73 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		31	Autorimessa	14.73 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		32	Autorimessa	14.73 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		33	Autorimessa	14.98 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		34	Autorimessa	26.28 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		36	Autorimessa	32.45 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		37	Autorimessa	14.91 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		38	Deposito	25.23 m <sup>2</sup>	Sa
-1 - PIANO INTERRATO		13-2	Autorimessa	24.18 m <sup>2</sup>	Sa
: 38				634.63 m <sup>2</sup>	
-1 - PIANO INTERRATO: 38				634.63 m <sup>2</sup>	
0 - PIANO TERRA	b2.1	A-8	Porticato ad uso privato	145.68 m <sup>2</sup>	Sa
b2.1: 1				145.68 m <sup>2</sup>	
0 - PIANO TERRA	b2.6	A-9	Porticato ad uso privato	39.14 m <sup>2</sup>	Sa
b2.6: 1				39.14 m <sup>2</sup>	
0 - PIANO TERRA: 2				184.82 m <sup>2</sup>	
1 - PIANO PRIMO	a.1	A-10-9	Terrazzo	24.72 m <sup>2</sup>	Sa
1 - PIANO PRIMO	a.1	A-11-6	Terrazzo	19.07 m <sup>2</sup>	Sa
1 - PIANO PRIMO	a.1	A-12-6	Terrazzo	11.89 m <sup>2</sup>	Sa
1 - PIANO PRIMO	a.1	A-13-6	Terrazzo	12.26 m <sup>2</sup>	Sa
1 - PIANO PRIMO	a.1	A-14-7	Terrazzo	17.20 m <sup>2</sup>	Sa
1 - PIANO PRIMO	a.1	A-15-7	Terrazzo	33.21 m <sup>2</sup>	Sa
a.1: 6				118.35 m <sup>2</sup>	
1 - PIANO PRIMO: 6				118.35 m <sup>2</sup>	
<b>Totale generale: 46</b>				<b>937.80 m<sup>2</sup></b>	

EDIFICIO "A" - Abaco delle Sup escluse dalla Sc					
Piano	Destinazione d'uso da RE	Numero	Nome	Area	Reparto
-1 - PIANO INTERRATO		13-3	Corsie	533.41 m <sup>2</sup>	Esclusa
-1 - PIANO INTERRATO		13-4	Filtro	10.61 m <sup>2</sup>	Esclusa
-1 - PIANO INTERRATO		13-5	Vano scala	12.56 m <sup>2</sup>	Esclusa
1 - PIANO PRIMO	a.1	A-10-8	Vano t.	2.28 m <sup>2</sup>	Esclusa
1 - PIANO PRIMO	a.1	A-16-1	Ballatoio comune	61.01 m <sup>2</sup>	Esclusa
1 - PIANO PRIMO	a.1	A-16-2	Vano scala	14.47 m <sup>2</sup>	Esclusa
<b>Totale generale: 6</b>				<b>634.33 m<sup>2</sup></b>	

**RIASSUNTO SUPERFICI DI PROGETTO EDIFICIO "A"**

Su = mq. 872,95  
 Sa = mq. 937,80  
 Sc = Su + 60%Sa = mq. 1.435,63  
 SCO = (vedi Tav. AR06) mq. 655,45

**RIASSUNTO SUPERFICI AMMISSIBILI EDIFICIO "A"**

Edificio A  
 Sc max mq. 1500,00  
 SCO max mq. 750,00  
 H max m. 12,00

# AR 10

**Studio Malano**  
Architettura e Ingegneria

Viale Bonnet, 33 Porto Garibaldi (FE)  
tel 0533-326925 www.studiomalano.it

Provincia di Ferrara  
Comune di Comacchio

Progetto in deroga art. 20 LR 15/2013 - Rigenerazione e riqualificazione area ex-cinema Ducale con sostituzione edilizia e costruzione di n.2 nuovi edifici con trasferimento di DE Lido degli Estensi - Nuovi Carducci , 64-70  
**PROGETTO PRELIMINARE**

Proprietà :  
Cavalieri Gianluca, Alessia e Giuseppe - Titolare dei DE:  
Villaggio dei Pittori SaS

Progettista:  
Ing. Aldo Malano

**STUDIO MALANO**  
Architettura e Ingegneria

Viale Nino Bonnet, 33 - 44029 Porto Garibaldi (FE) - 0533-326925 - info@studiomalano.it - www.studiomalano.it

Data	04/05/2020	Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione
Revisione		Revisione

VEDI RELAZIONE SUI DE allegata

**INTERVENTO**

Scf rilevata	mq. 3685,00
Sc max	mq. 2890,00
Sco max	mq. 1400,00

Dai dati di progetto dell'intero comparto oggetto della presente **sono necessari DE in atterraggio pari a 2890 - 1390 = 1500 mq. , così suddivisi :**  
 Edificio B 1390 - 1390 = 0  
 Edificio A 1500 - 0 = 1500  
 Per destinazione d'uso :  
 Funzioni commerciali b2.1 + b2.6 = mq. 503,87 + 155,54 = 659,41 mq. arrotondato a **659**  
 Funzioni residenziali (parcheggi interrati + a.1) = 1500 - 659 = **841** mq

Si calcolano i DE di decollo (**DEd**) necessari all'ottenimento dei DE di atterraggio (**DEa**), usando la formula derivata dalla delibera di CC n. 94/2015 e si **prelevano i DEa dall'area di Via Giorgione**  
 $DEa = DEd * (Pc * Cab * Cpr1 * Cpr2 * Cpr3)$  - Dove :  
 Pc Parametro di conversione Pd= Cd/Cat (Tabella "A" delibera 94/2016)  
 Cab Coefficiente di abbattimento delibera 94/2015  
 Cpr1 Coefficiente premialità 1 - cessione aree  
 Cpr2 Coefficiente premialità rinuncia diritti  
 Cpr3 Coefficiente premialità atterraggio

**Area Via Giorgione - DEd = 4218,79 (dopo operazioni Vela e De Amicis)**

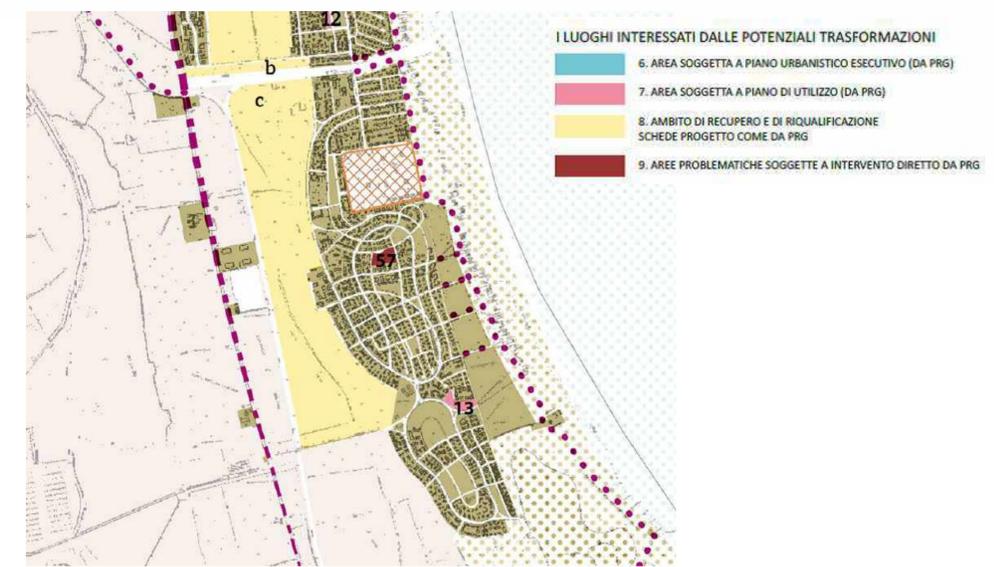
Si prelevano i DEd necessari ad ottenere i DEa **commerciali** pari a 659 mq. usando la formula inversa :  
 $DEd = DEa / (Pc * Cab * Cpr1 * Cpr2 * Cpr3)$  - Dove :  
 Coefficiente tabella A area di decollo (Lido Spina ricettivo centrale) Cd = 0,24  
 Coefficiente tabella A di area di atterraggio (Lido Estensi **commerciale centrale**) Cat= 0,84  
**Ne segue un parametro di conversione Pc = 0,28**  
**Coefficiente di abbattimento - Tabella "B" :** coefficiente 1 (Pd rilasciato)  
**Coefficienti di premialità aree di decollo (delibera di GC 46/2017)**  
 • Area a pineta e destinate a divenire pubbliche (zona G)  
 • l'area è già stata ceduta gratuitamente al Comune  
 Ne segue una premialità Cpr1 = 2

**Coefficiente di premialità area di atterraggio**  
 L'intervento risolve localmente il degrado edilizio e socio-economico, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico in stato di abbandono a seguito della chiusura del cinema, riapre un insieme di attività economiche (pubblico esercizio, negozi) valorizza il centro commerciale naturale di Viale Carducci con la piazza ed i negozi. Si considera un Cpr3 = 2

DEd commerciali =  $659 / (0,28 * 1 * 2 * 2) = 588,39$  mq

Si prelevano i DEd necessari ad ottenere i DEa **residenziali** pari a 841 mq. usando la formula inversa :  
 $DEd = DEa / (Pc * Cab * Cpr1 * Cpr2 * Cpr3)$  - Dove :  
 Coefficiente tabella A area di decollo (Lido Spina ricettivo centrale) Cd = 0,24  
 Coefficiente tabella A di area di atterraggio (Lido Estensi **residenziale centrale**) Cat= 0,93  
**Ne segue un parametro di conversione Pc = 0,26**  
**Coefficiente di abbattimento - Tabella "B" :** coefficiente 1 (Pd rilasciato)  
**Coefficienti di premialità aree di decollo Cpr1 = 2**  
**Coefficiente di premialità area di atterraggio Cpr3 = 2**  
 DEd commerciali =  $841 / (0,26 * 1 * 2 * 2) = 808,65$  mq

**Totale DEd 588,39 + 808,65 = 1397,04 mq.**  
**Non è possibile generare DEa in quantità superiore ai DEd, ne segue che i DEd sono pari ai DEa = mq. 1500**



Val.S.A.T. preliminare del PSC - Estratto scheda n. 57.



Foto aerea

**Aree di decollo - Lido di Spina - Via Giorgione :**

L'area di intervento è di circa mt. 120 x 80, per una superficie catastale di 9.449 mq., individuata al foglio 80 con i seguenti mappali 129, 130, 131, 132, 133, 134, 441, 1663, 1664, 1665, 1666.

L'area è individuata dal vigente PRG come zona D5.b *semintensiva* (Art.52 Sottozone "D5" per insediamenti turistico-ricettivi esistenti e di completamento), con le seguenti potenzialità edificatorie :  
 ST = 9.449 mq. Uf < 0,60 mq/mq H max = 16,00ml RC max = 0,50 mq/mq  
 Da cui :  
 Sc = ST x 0,6 = 5.669,40 mq.  
 Sq = ST x 0,5 = 4.724,50 mq.  
 La società Villaggio dei Pittori S.a.s. ottenne in data 12.08.2009 permesso di costruire n.108 per la realizzazione di una residenza turistico alberghiera di tipo orizzontale con 89 unità oltre a servizi e dunque di elevata Sq. L'area è attualmente priva di fabbricati e completamente permeabile, essendo costituita da alberi ad alto fusto (pini domestici) e suolo sabbioso.

La tavola 03 del Documento Preliminare al PSC individua e definisce l'area come **Problematica** e soggetta ad intervento diretto. È identificata dalla Val.S.A.T. preliminare del PSC alla scheda n. 57.

Con atto notarile Rep. 134540 redatto dal Notaio Gualfreduccio Degli Oddi in data 17/03/2017 la società "Villaggio dei Pittori di Vitali Sergio & C. S.a.s." ha ceduto l'area al Comune di Comacchio ed i relativi DE sono stati iscritti nell'apposito registro del Comune di Comacchio.



Vis. tel. (0.90 euro)  
 11-Mag-2016 11-21-15  
 Prot. n. T114528/2016  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
 Comune: COMACCHIO  
 Foglio: 80 All.: A

DIRITTI EDIFICATORI DE  
 scala  
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

## R-01 - Relazione tecnica illustrativa Progetto Preliminare

Opere : RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX CINEMA DUCALE MEDIANTE SOSTITUZIONE EDILIZIA E TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI MEDIANTE **PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA** (art.20 LR 15/2013) - Lido degli Estensi (FE) Viale Carducci.

### **VARIANTE**

Proponenti e proprietari:

- **Cavalieri Gianluca, Cavalieri Giuseppe, Cavalieri Alessia, in qualità di proprietari dell'area di intervento**
- **Villaggio dei Pittori S.r.l., già Villaggio dei Pittori di Vitali Sergio & C. s.a.s. (proprietaria dei DE di decollo)**

### **Sommario**

Premessa.....	2
Le modalità .....	3
SUPERFICI E PARAMETRI INTERVENTO (tav. AR02 – AR09 – AR10).....	4
SUPERFICI E PARAMETRI PROGETTO EDIFICIO A.....	4
DIRITTI EDIFICATORI DE (tav. AR10).....	4
Superfici Coperte "SCO" .....	5
Standards Urbanistici SS .....	5
Parcheggi Privati P2 .....	6
Edificio B – ipotesi con maggior carico urbanistico CU .....	6
Aspetti Ambientali .....	6

## Premessa

La presente relazione è relativa a variante all'accordo ex-art.18 L.R. 20/2000 di cui alla delibera di CC n. 44/2017 - riqualificazione del comparto Ex-Ducale.

Le mutate condizioni del gruppo proponente comportano la modifica dell'entità del progetto ed il suo sviluppo a stralci funzionali, in relazione alle nuove analisi di sostenibilità tecnico/economica.

**Obiettivo del progetto permane la creazione del nuovo punto di riferimento di Viale Carducci** (Il "salotto" del Lido degli Estensi), in sinergia con i propositi dell'Amministrazione Comunale di promuovere la struttura sociale, economica e produttiva del territorio di Comacchio, al fine di creare nuova occupazione e contrastare il rischio di povertà, esclusione sociale e precarietà professionale.

Rispetto a quanto proposto ad approvato dal CC nel 2017, si prevede la realizzazione di due edifici, il primo (edificio "A"), da realizzare immediatamente, composto da un piano terra a destinazione commerciale ed un piano interrato a parcheggi, di circa 1450 mq di Sc di cui 650 di attività commerciali/pubblici esercizi, 380 di autorimesse, 395 di residenze, a ridosso della piazza su Viale Carducci, il secondo (edificio "B") di 1390 mq. da realizzare sul retro del comparto, su Viale Foscolo.

Nella realizzazione del primo edificio "A", sono confermati ed immediatamente attuabili i seguenti elementi sostanziali del progetto del 2017:

1. la realizzazione di **una piazza commerciale e di pubblici esercizi di circa 780 mq.** aperta sul Viale Carducci, "*nuovo brano di città*", in sinergia e sintonia con il nuovo intervento di rigenerazione urbana in corso di progettazione per Viale Carducci, spazio fulcro delle funzioni ospitate dal complesso
2. la riedificazione di un **nuovo Bar Ristorante Pineta** sulla piazza
3. la realizzazione del parcheggio interrato consente la totale **pedonalizzazione** della piazza

La realizzazione dell'edificio B, su Via Foscolo ed in aderenza all'edificio A, ospitante le residenze e gli eventuali spazi ricettivi e produttivi del complesso, con sostanziale diminuzione delle superfici residenziali inizialmente previste (da 4500 mq del 2017 a massimo 1700 mq, tra edificio A ed edificio B), è ora prevista in un'area retrostante il primo edificio, i possibili usi previsti dalle zone B da PRG, tra i quali a titolo non esaustivo:

Residenziale A

Direzionale B1

Commerciale B2

Servizi B4

Alberghiero E

su area di superficie fondiaria SF 1100 mq. circa, e con una potenzialità edificatoria di Sc 1390 mq. ed Hmax 35 m.

**Nel nuovo progetto i costi sono interamente sostenuti dall'attuale proprietà.**

**Per la fattibilità tecnico/economica ne segue una progettazione necessariamente flessibile nelle destinazioni d'uso, riservando dunque lo sviluppo progettuale dell'edificio "B" e delle sue destinazioni d'uso ad una successiva valutazione.**

**La flessibilità del progetto consente la realizzazione di una qualunque tra le destinazioni d'uso sopra indicate, in particolare, per la possibilità di estendere la quantità di parcheggi P2 alle esigenze della funzione ricettiva.**

## Le modalità

### Intervento di progetto

Si prevede la totale sostituzione edilizia mediante la demolizione dell'esistente, compreso il corpo di fabbrica ospitante le attività commerciali su Viale Carducci in disponibilità dei proponenti, e la ricostruzione di un complesso costituito da due edifici, l'edificio A su Viale Carducci con la relativa piazza e parcheggi interrati (37 autorimesse) ed a raso (18 posti), di immediata realizzazione con progetto definitivo allegato alla presente proposta ; l'edificio B di successiva progettazione e realizzazione, e del quale si forniscono solo i limiti urbanistici ed edilizi ed una composizione volumetrica indicativa.

### Edificio A

1. piano interrato destinato a parcheggi pertinenziali, per un totale di 37 autorimesse/posti auto *completamente invisibili* dall'esterno; il sistema degli ingressi ed uscite carrabili è previsto esclusivamente da Via Ugo Foscolo, con l'intento di massimizzare la pedonalizzazione del comparto. Un ingresso/uscita pedonale è prevista sul lato nord in corrispondenza del fabbricato, per ottenere il collegamento pedonale dell'interrato alla piazza ed a Viale Carducci.
2. piano terra ad uso commerciale, completamente vetrato, prospettante e delimitante la piazza pedonale, pensata come naturale ampliamento di Viale Carducci, con il nuovo Bar Pineta, pubblico esercizio, con sedute sul lato sud della piazza e sistema ombreggiante stagionale a membrana che completa il terzo lato della piazza. Il lato est è completamente aperto sul viale. In sede di progettazione definitiva (permesso di costruire) è previsto lo studio del dehor a servizio della pasticceria adiacente per ottenere un adeguato allineamento.
3. al piano primo residenze (n.6 appartamenti) accessibili dal vano scala di cui al punto 1

### Edificio B

1. Un edificio presumibilmente a torre a di circa 7/8 piani oltre al piano terra, di altezza totale massima di 35 mt., un eventuale piano interrato a parcheggio ed un'eventuale volume a "piastra" più largo a piano terra.

I nuovi edifici si inseriscono in un contesto urbanisticamente eterogeneo ma di densità edilizia medio-alta, **coerente con il processo di densificazione urbana prevista dal modello di sviluppo perseguito dalla attuale pianificazione urbanistica dell'amministrazione comunale e dalla Legge Urbanistica Regionale n.24/2017**

Sono previste soluzioni di involucro e di impianti tecnologici tali da generare la classe energetica A per tutte le unità immobiliari, rispetto all'attuale situazione, nemmeno classificabile.

**SUPERFICI E PARAMETRI INTERVENTO (tav. AR02 – AR09 – AR10)**

Il progetto allegato, in sede di progettazione definitiva (permesso di costruire), sarà oggetto di possibili aggiustamenti che fanno sì che le superfici massime di intervento saranno le seguenti (lievemente superiori a quelle indicate in tav. AR09 del progetto preliminare):

**EDIFICIO A**

Sc max	mq. 1500,00
SCO max	mq. 750,00
H max	m. 12,00

**EDIFICIO B**

Sc max	mq. 1390,00
SCO max	mq. 650,00
H max	m. 35,00

**INTERO INTERVENTO**

<b>SF rilevata</b>	<b>mq. 3685,00</b>
<b>Sc max</b>	<b>mq. 2890,00</b>
<b>SCO max</b>	<b>mq. 1400,00</b>
Distanze dai confini di zona e proprietà	m. 5,00
Distanze da Viale Carducci	in aderenza
Distanze da Viale Foscolo	m. 5,00
Distanze dagli edifici	come da Art. 10 L.R. 24/2017

**SUPERFICI E PARAMETRI PROGETTO EDIFICIO A****Superfici edificio A (soggetti ad aggiustamenti in sede di PdC)**

Su =	mq. 872,94
Sa =	mq. 792,12
<b>Sc = Su + 60%Sa</b>	<b>mq. 1348,21</b>
SCO = (vedi Pianta Copertura)	mq. 655,45

**Superfici per destinazione d'uso :****Parcheggio interrato (residenza)**

Piano interrato – 37 posti auto	$Sc = 0 + 0.6 \cdot 634,63 =$	<u>380,78 mq.</u>
---------------------------------	-------------------------------	-------------------

**Commerciale b2.1**

Negozi piani Terra	$Sc = 416,46 + 0.6 \cdot 0 =$	<u>416,46 mq.</u>
--------------------	-------------------------------	-------------------

**Pubblico esercizio b2.6**

Piano Primo	$Sc = 132,06 + 0.6 \cdot 39,14 =$	<u>155,54 mq.</u>
-------------	-----------------------------------	-------------------

<b>TOTALE Sc</b>		<b><u>1348,21 mq. &lt;Scmax 1450</u></b>
------------------	--	--

**DIRITTI EDIFICATORI DE (tav. AR10)**

SF intero comparto <u>da PRG</u>	mq.3924.76	in zona B
UF attuale	0,4	
Sc residenziale max	$3924.76 \times 0,4 =$	mq. 1569.90

Sc esistente cinema esclusi 566 mq di cui pasticceria ca. 180 mq  
 Demolendo tutto tranne la porzione di fabbricato non oggetto di intervento restano  
 $1569,9 - 180 = 1390$  mq. di **Sc da indice**

Dai dati di progetto dell'intero comparto oggetto della presente **sono necessari DE in atterraggio pari a  $2890 - 1390 = 1500$  mq.**, così suddivisi :

Edificio B	$1390 - 1390 =$	0
Edificio A	$1500 - 0 =$	1500

**Sull'area atterrano 1500 mq. di diritti provenienti dall'area di Via Giorgione.**  
 Per il calcolo dei diritti in decollo DEd si veda apposita relazione allegata

### Superfici Coperte "SCO"

La superficie coperta SCO esistente sul lotto di intervento, rilevata strumentalmente, è pari a (vedi **tav. AR01**)

SCO edifici (cinema e edificio su viale Carducci)=	1433 mq.
SCO copertura ex-Arena Giardino	520 mq.
<b>Totale SCO esistente edifici da sostituire</b>	<b>1953 mq.</b>

La SCO massima di progetto sul lotto è  
**SCOmax progetto = 1400 mq. < 1953**

In ogni caso si deve tenere in considerazione anche la grande diminuzione di SCO afferente i mq. di DE di decollo trasferiti sull'area, **con un bilancio della SCO complessiva assolutamente favorevole.**

### Standards Urbanistici SS

#### Edificio A

Superfici per destinazione d'uso :

Uso "b.2.1 - Commerciale

Negozi piani Terra	$Sc = 416,46 + 0,6 \cdot 145,68 =$	503,87 mq.
--------------------	------------------------------------	------------

**P1 = (503,87)/100 x 12 = 61 mq.**

Uso "b.2.6" - Pubblico esercizio

Piano Primo	$Sc = 132,06 + 0,6 \cdot 39,14 =$	155,54 mq.
-------------	-----------------------------------	------------

**P1 = (155,54)/100 x 40 = 63 mq.**

**SS = (155,54)/100 x 60 = 94 mq.**

Uso "a.1" - Residenza

Massima superficie realizzabile	$1500 - 503,87 - 155,54 =$	841 mq.
---------------------------------	----------------------------	---------

**P1 = (841)/100 x 12 = 101 mq**

#### **Totale SS edificio A**

P1 = 225 mq.

SS = 94 mq.

## Si segnala tuttavia che gli Standards Urbanistici SS non sono dovuti in forza dell'accordo pubblico-privato relativo ai DE di decollo

Per gli standard generati dall'edificio B si valuteranno con il relativo progetto e permesso di costruire, in funzione degli usi e delle superfici.

### Parcheggi Privati P2

#### Edificio A

Superfici per destinazione d'uso :

Uso "b.2.1 - Commerciale

Negozi piani Terra	$Sc = 416,46 + 0,6 \cdot 145,68 =$	503,87 mq.
--------------------	------------------------------------	------------

Uso "b.2.6" - Pubblico esercizio

Piano Terra	$Sc = 132,06 + 0,6 \cdot 39,14 =$	155,54 mq.
-------------	-----------------------------------	------------

<b>Totale parziale</b>		<b>659,41 mq.</b>
------------------------	--	-------------------

Uso "a.1" - Residenza

Piano primo	$Sc = 324,42 + 0,6 \cdot 118,35 =$	395,43 mq.
-------------	------------------------------------	------------

<b>Totale parziale</b>		<b>395,43 mq.</b>
------------------------	--	-------------------

**P2 = (659,41)/40 + (395,43)/50 = 25 p.a.**

**Totale P2 di progetto edificio A = 37 (piano interrato) + 18 = 55 p.a.**

### Edificio B – ipotesi con maggior carico urbanistico CU

Nell'ipotesi di attuare il secondo stralcio (edificio B) con una tra le possibili destinazioni d'uso proposte (Residenza A, Direzionale B1, Commerciale B2, Servizi B4, Alberghiero E), si calcola il valore P2 nell'ipotesi di maggior carico, ovvero la funzione alberghiera "E". Nell'edificio di 1390 mq. troverebbero posto un albergo a 4 stelle con un massimo di 40 camere con 40 P2

Il primo lotto (edificio A) prevede la realizzazione di 55 P2 a fronte di una necessità dei 25 necessari.

Restano dunque 30 P2 disponibili per l'edificio B

Nella progettazione di quest'ultimo sarebbe dunque necessario prevedere 10 ulteriori P2, requisito banalmente raggiungibile.

### Aspetti Ambientali

in merito ai risultati attesi in termini di qualità ambientale, si specifica che :

- Gli edifici esistenti sono caratterizzati da grave stato di abbandono e non adeguati alle previsioni legislative vigenti in tema di antisismica, contenimento energetico, isolamento acustico e di eliminazione delle barriere architettoniche.
- La ricostruzione mediante sostituzione edilizia avverrà con un notevole innalzamento dei livelli qualitativi dei fabbricati : gli edifici saranno rispondenti ai criteri di cui alle NTC 2018 dal punto di vista sismico, con un miglioramento minimo di due classi di rischio sismico; dal punto di vista del risparmio energetico si prevedono edifici in classe A4 ed a consumo quasi zero, rispetto agli attuali edifici quasi non classificabili; saranno inoltre rispondenti alle norme attuali in materia di acustica ed eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici.

- Si avrà un forte aumento di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili rispetto alle fonti fossili
- Nel bilancio ambientale si deve inoltre considerare la provenienza dei diritti edificatori da un'area di pineta litoranea con paleodune e classificata dal PTCP della provincia di Ferrara come sistema forestale e boschivo di medio pregio; tale area è già stata acquisita al demanio comunale senza spese e riconvertita da edificabile a standard di verde pubblico.
- L'intervento non comporta aggravio dello stato delle risorse dell'ambiente, in particolare per quanto riguarda il consumo di suolo, grazie alla politica di addensamento e trasferimento dei diritti edificatori; non interferisce con siti di rilevante valore ecologico, ambientale o paesaggistico o inseriti nella Rete Natura 2000

Comacchio, 05.05.2020

**Il progettista**

Ing. Aldo Malano  
F.to digitalmente

## R-02 - Relazione sui DE

Opere : RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX CINEMA DUCALE MEDIANTE SOSTITUZIONE EDILIZIA E TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI MEDIANTE **PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA** (art.20 LR 15/2013) - Lido degli Estensi (FE) Viale Carducci.

### VARIANTE

## SUPERFICI E PARAMETRI INTERVENTO (tavv. AR02 – AR09 – AR10)

### EDIFICIO A

Sc max	mq. 1500,00
SCO max	mq. 750,00
H max	m. 12,00

### EDIFICIO B

Sc max	mq. 1390,00
SCO max	mq. 650,00
H max	m. 35,00

### INTERO INTERVENTO

**SF rilevata mq. 3685,00**

**Sc max mq. 2890,00**

**SCO max mq. 1400,00**

Distanze dai confini di zona e proprietà m. 5,00

Distanze da Viale Carducci in aderenza

Distanze da Viale Foscolo m. 5,00

Distanze dagli edifici come da Art. 10 L.R. 24/2017

SF intero comparto mq.3924.76 in zona B

UF attuale 0,4

Sc residenziale max  $3924.76 \times 0,4 = \text{mq. } 1569.90$

Sc esistente cinema esclusi 566 mq di cui pasticceria ca. 180 mq

Demolendo tutto tranne la porzione di fabbricato non oggetto di intervento restano  $1569.9-180 = \mathbf{1390 \text{ mq. di Sc da indice}}$

Dai dati di progetto dell'intero comparto oggetto della presente **sono necessari DE in atterraggio pari a  $2890 - 1390 = 1500 \text{ mq.}$ , così suddivisi :**

Edificio B  $1390 - 1390 = 0$

Edificio A  $1500 - 0 = 1500$

Per destinazione d'uso :

Funzioni commerciali b2.1 + b2.6 = mq.  $503,87 + 155,54 = 659,41 \text{ mq.}$  arrotondato a **659**

Funzioni residenziali (parcheggi interrati + a.1) =  $1500 - 659 = \mathbf{841 \text{ mq}}$

Si calcolano i DE di decollo (**DEd**) necessari all'ottenimento dei DE di atterraggio (**DEa**), usando la formula derivata dalla delibera di CC n. 94/2015 e **si prelevano i DEa dall'area di Via Giorgione**

$DEa = DEd \cdot (Pc \cdot Cab \cdot Cpr1 \cdot Cpr2 \cdot Cpr3)$  - Dove :

Pc Parametro di conversione  $Pd = Cd/Cat$  (Tabella "A" delibera 94/2016)

Cab Coefficiente di abbattimento delibera 94/2015

Cpr1 Coefficiente premialità 1 – cessione aree

Cpr2 Coefficiente premialità rinuncia diritti

Cpr3 Coefficiente premialità atterraggio

### Area Via Giorgione - DEd = 4218,79 (dopo operazioni Vela e De Amicis)

Si prelevano i DEd necessari ad ottenere i DEa **commerciali** pari a 659 mq. usando la formula inversa :

DEd = DEa/(Pc\*Cab\*Cpr1\*Cpr2xCpr3) - Dove :

Coefficiente tabella A area di decollo (Lido Spina ricettivo centrale) Cd = 0,24

Coefficiente tabella A di area di atterraggio (Lido Estensi commerciale centrale) Cat= 0.84

**Ne segue un parametro di conversione Pc = 0,28**

Coefficiente di abbattimento – Tabella “B” : coefficiente 1 (Pdc rilasciato)

Coefficienti di premialità aree di decollo (delibera di GC 46/2017)

- Area a pineta e destinate a divenire pubbliche (zona G)
- l'area è già stata ceduta gratuitamente al Comune

Ne segue una premialità Cpr1 = 2

### Coefficiente di premialità area di atterraggio

L'intervento risolve localmente il degrado edilizio e socio-economico, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico in stato di abbandono a seguito della chiusura dei cinema, riapre un insieme di attività economiche (pubblico esercizio, negozi) valorizza il centro commerciale naturale di Viale Carducci con la piazza ed i negozi. Si considera un Cpr3 = 2

DEd commerciali = 659 / (0,28 \* 1 \* 2 \* 2) = **588,39** mq

Si prelevano i DEd necessari ad ottenere i DEa **residenziali** pari a 841 mq. usando la formula inversa :

DEd = DEa/(Pc\*Cab\*Cpr1\*Cpr2xCpr3) - Dove :

Coefficiente tabella A area di decollo (Lido Spina ricettivo centrale) Cd = 0,24

Coefficiente tabella A di area di atterraggio (Lido Estensi residenziale centrale) Cat= 0.93

**Ne segue un parametro di conversione Pc = 0,26**

Coefficiente di abbattimento – Tabella “B” : coefficiente 1 (Pdc rilasciato)

Coefficienti di premialità aree di decollo Cpr1 = 2

Coefficiente di premialità area di atterraggio Cpr3 = 2

DEd commerciali = 841 / (0,26 \* 1 \* 2 \* 2) = **808,65** mq

**Totale DEd 588,39 + 808,65 = 1397,04 mq.**

**Non è possibile generare DEa in quantità superiore ai DEd, ne segue che i DEd sono pari ai DEa = mq. 1500**

Comacchio, 05.05.2020

**Il progettista**

Ing. Aldo Malano

F.to digitalmente

## R-03 - Relazione sintetica sulle ragioni di interesse pubblico

Opere : RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX CINEMA DUCALE MEDIANTE SOSTITUZIONE EDILIZIA E TRASFERIMENTO DIRITTI EDIFICATORI MEDIANTE **PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA** (art.20 LR 15/2013) - Lido degli Estensi (FE) Viale Carducci.

### **VARIANTE**

Si redige la presente a supporto della domanda di dichiarazione di interesse pubblico relativa al progetto sopra descritto.

La domanda è propedeutica alla conseguente e successiva richiesta di permesso di costruire in deroga art. 20 LR 15/2013.

### **PREMESSA**

La presente relazione è relativa a variante all'accordo ex-art.18 L.R. 20/2000 di cui alla delibera di CC n. 44/2017 - riqualificazione del comparto Ex-Cinema Ducale.

Le mutate condizioni del gruppo proponente comportano la modifica dell'entità del progetto ed il suo sviluppo a stralci funzionali, in funzione delle nuove analisi tecnico/economiche.

Rispetto a quanto proposto ad approvato dal CC nel 2017, si prevede la realizzazione di due edifici, il primo (edificio "A"), da realizzare immediatamente, composto da un piano terra a destinazione commerciale ed un piano interrato a parcheggi, di circa 1450 mq di Sc di cui 650 di attività commerciali/pubblici esercizi, 380 di autorimesse, 395 di residenze, a ridosso della piazza su Viale Carducci, il secondo (edificio "B") di 1390 mq. da realizzare sul retro del comparto, su Viale Foscolo.

Nella realizzazione del primo edificio, sono confermati ed immediatamente attuabili i seguenti elementi sostanziali del progetto del 2017:

- la realizzazione di **una piazza commerciale e di pubblici esercizi** aperta sul Viale Carducci, nuovo brano di città, spazio fulcro delle diverse funzioni ospitate dal complesso
- la riedificazione di un **nuovo Bar Ristorante Pineta** sulla piazza

La realizzazione dell'edificio B, su Via Foscolo ed in aderenza all'edificio A, ospitante le residenze e gli eventuali spazi ricettivi e produttivi del complesso, con sostanziale diminuzione delle superfici residenziali inizialmente previste (da 4500 mq del 2017 a massimo 1700 mq, tra edificio A ed edificio B), è ora prevista in un'area retrostante il primo edificio, i possibili usi previsti dalle zone B da PRG, tra i quali a titolo non esaustivo:

Residenziale A  
 Direzionale B1  
 Commerciale B2  
 Servizi B4  
 Alberghiero E

su area di superficie fondiaria SF 1100 mq. circa, e con una potenzialità edificatoria di Sc 1390 mq. ed Hmax 35 m.

**Nel nuovo progetto i costi sono interamente sostenuti dall'attuale proprietà.**

**Per la fattibilità tecnico/economica ne segue una progettazione necessariamente flessibile nelle destinazioni d'uso, riservando dunque lo sviluppo progettuale dell'edificio "B" e delle sue destinazioni d'uso ad una successiva valutazione.**

**La flessibilità del progetto consente la realizzazione di una qualunque tra le destinazioni d'uso sopra indicate, in particolare, per la possibilità di estendere la quantità di parcheggi P2 alle esigenze della funzione ricettiva.**

## LE RAGIONI DELL'INTERESSE PUBBLICO

L'intervento si inserisce nell'attuale strategia urbanistica del Comune di Comacchio, e della L.R. 24/2017, tendenti da un lato ad evitare il consumo di suolo e contemporaneamente incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Sulla base della strategia urbanistica sopra descritta l'Amministrazione Comunale ha costruito un quadro normativo contenente le linee guida per l'attuazione degli interventi costituita essenzialmente dalla Delibera di CC n. 79/2016 - *provvedimento quadro: incentivi finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e rigenerazione urbana ai sensi art. 14 dpr 380/2001 e art. 20 l.r. 15/2013; trasferimento di diritti edificatori mediante accordi pubblico-privato: istituzione del registro dei diritti* – in cui in particolare vengono promossi interventi edilizi di demolizione di edifici, non adeguati alle previsioni legislative vigenti in tema di antisismica, contenimento energetico, isolamento acustico, eliminazione delle barriere architettoniche e rispetto del piano stralcio per il rischio idrogeologico, e ricostruzione di fabbricati rispondenti alle normative attuali.

In particolare si da atto che ogni intervento di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento, che abbia come presupposto la demolizione di edifici non corrispondenti alle prescrizioni legislative vigenti in materia di anti-sismica, contenimento energetico, isolamento acustico e rispetto del piano stralcio per il rischio idrogeologico, **si configura di interesse pubblico**, qualora attui le previsioni di cui al comma 2 dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 (art. oggi *assorbito* dall'art.10 L.R. 24/2017), con la possibilità di ricostruzione all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del Decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

Si stabilisce inoltre che :

- requisito principale per l'ammissibilità degli interventi sopra elencati debba essere la riqualificazione generale e l'interesse pubblico dell'intervento attraverso l'innalzamento dei livelli qualitativi dei fabbricati e l'adeguamento del comportamento sismico, energetico, acustico, nonché per l'eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici;
- eventuali incentivi volumetrici o di superficie, da valutarsi di volta in volta da parte del Consiglio Comunale, potranno essere ammessi soltanto mediante trasferimento volumetrico da altre aree e senza aumento della superficie coperta originaria (Sc) con le modalità di cui alla delibera C.C. n. 94 del 26/10/2015 e s.m.i.. Tali volumi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori, come stabilito dal comma 3 ter dell'art. 7 ter della L.R. 20/2000 (art. oggi *assorbito* dall'art.10 L.R. 24/2017);

**La legge regionale urbanistica LR 24/2017** incentiva interventi come quello proposto, rientrante nella definizione di rigenerazione urbana (artt.7 e 8 della legge). I criteri ispiratori della nuova legge urbanistica regionale sono infatti:

- a. aumentare l'attrattività e vivibilità delle città con politiche di **rigenerazione urbana**, arricchendo i servizi e le funzioni strategiche, la qualità ambientale, la resilienza ai cambiamenti climatici, la sicurezza sismica, ecc.
- b. **Contenere il consumo del suolo** introducendo il principio del consumo del suolo a saldo zero
- c. Promuovere politiche di **addensamento urbano**
- d. Promuovere gli accordi pubblico-privato

### Nello specifico l'intervento si attua mediante :

1. *acquisizione non onerosa e già effettuata al demanio comunale di due aree di pineta litoranea con paleodune evidenti sul microrilievo ben preservate che, pur non essendo considerato elemento della rete ecologica provinciale, è classificato nella tav 4.8 del PTCP della provincia di Ferrara come sistema forestale e boschivo di medio pregio;*
2. *trasferimento di diritti edificatori mediante permesso di costruire e iscrizione dei restanti nel registro perequativo dei diritti edificatori;*
3. *riconversione di tali aree (via Giorgione e via Giordani) da edificabili a standard di verde pubblico;*
4. **riqualificazione urbana di un intero comparto con immobili degradati ed inutilizzati in pieno centro a Lido degli Estensi, in conformità con la delibera C.C. n. 79/2016, nonché con i provvedimenti nazionali e della Regione Emilia Romagna, in particolare con la legge regionale urbanistica LR 24/2017** : L'intervento è assolutamente in linea con i criteri ispiratori della nuova legge urbanistica regionale :
5. **Un enorme contributo alla rinascita del centro commerciale naturale di Viale Carducci a Lido degli Estensi**

### Rispetto alla precedente proposta :

- la nuova proposta è in grado di garantire, sia pure mediante diverse soluzioni progettuali, il medesimo preciso e primario obiettivo dell'Amministrazione costituito dall'esigenza di procedere alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, posto alla base della precedente delibera C.C. n. 44/2017, e . ciò in quanto, come si dà atto nel provvedimento, *"il fabbricato, in particolare per la parte un tempo destinata a cinema ed ora in disuso, versa in un forte stato di degrado in un contesto urbanizzato e turistico come quello di viale Carducci e Lido Estensi"*;
- in particolare, il nuovo progetto, realizzando l'auspicio espresso dalla stessa delibera G.C. n. 81/2016 di approvazione del PPIP, è in grado di scongiurare il rischio che il comparto divenga *"uno dei tanti, anonimi brani del tessuto urbano"*: difatti esso mantiene l'obiettivo della creazione del c.d. *"Salotto del Lido degli Estensi"*, in grado di avviare il processo di riqualificazione di viale Carducci, quale *"cuore di lido degli Estensi"*, caratteristico per *"peculiarità, contesto e suggestioni del luogo"*, come riconosciuto altresì nel *"Progetto Comacchio 2015-2020"*, sia pure rinunciando alla realizzazione del Cinema/Teatro (peraltro non previsto nel PPIP approvato), e optando per una diversa ipotesi di riqualificazione dell'esistente che, in virtù delle destinazioni d'uso ammesse e delle forze economiche del soggetto proponente, pare comunque in grado di promuovere la struttura sociale, economica e produttiva del territorio di Comacchio, creando nuova occupazione e contrastando il rischio di povertà, esclusione sociale e precarietà professionale;
- anche la nuova proposta, al pari della precedente, risponde quindi all'attuale strategia urbanistica del Comune di Comacchio sulla cui base è stato definito il quadro normativo recepito nella delibera C.C. n. 79/2016 richiamata nel preambolo della citata delibera

C.C. n. 44/2017; nonché ai criteri e principi della nuova Legge urbanistica regionale n. 24/2017, la quale agli articoli 7 e 8 incentiva gli interventi di rigenerazione urbana, in cui rientra il progetto proposto;

- si tratta infatti di esempio qualificato di rigenerazione del tessuto urbano e caratterizzandosi per “*reali condizioni di operatività*” dell’iniziativa, con conseguente ammissibilità di un permesso di costruire in deroga alla disciplina urbanistica, per quanto concerne in particolare l’indice di edificabilità, l’altezza dei fabbricati, e parte delle destinazioni d’uso;
- l’intervento conserva inoltre l’ulteriore elemento di interesse già evidenziato in sede di delibera C.C. n. 44/2017, costituito dal fatto che, per la sua attuazione, si utilizzeranno i diritti edificatori di cui Villaggio dei Pittori è titolare, originati in particolare dalla succitata area di via Giorgione, ed attualmente iscritti nel registro perequativo dei diritti edificatori, proseguendo così l’operazione avviata con la succitata delibera n. 90/2016, che ha consentito l’attuazione di un intervento di ristrutturazione ambientale, mediante la destinazione a verde pubblico e cessione al Comune delle aree che hanno originato detti diritti, classificate nella tav 4.8 del PTCP della Provincia di Ferrara come sistema forestale boschivo di medio pregio;

Comacchio, 20.05.2020

Il progettista  
Ing. Aldo Malano

**CONVENZIONE****PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA****"EX CINEMA DUCALE"**

Il giorno

In Comacchio, nella sede del Palazzo municipale

sono comparsi

- \_\_\_\_\_, domiciliato ove infra per la carica, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome, per conto e quale rappresentante del **COMUNE DI COMACCHIO** con sede in \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, nella sua qualità di \_\_\_\_\_, a quanto appresso autorizzato \_\_\_\_\_ e per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale in data \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge, che in copia conforme si allega al presente atto sub **A**);

(d'ora in poi anche, per brevità: "il Comune")

e

- **CAVALIERI Gianluca** nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_;
- **CAVALIERI Giuseppe** nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_;
- **CAVALIERI Alessia** nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_;
- **VILLAGGIO DEI PITTORI di VITALI SERGIO & c. S.a.s.** con sede in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, P.I.: \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_;
- **ZAULI Davide** nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_;

**Premesso che:**

1. I signori Cavalieri e il sig. Zauli sono gli attuali proprietari delle aree e sovrastanti immobili ricompresi nel comparto denominato "*Ducale*", in Lido degli Estensi, viale Carducci-viale Ugo Foscolo, classificato dal P.R.G.C. tra le Sottozone B3.b.  
Ai sensi degli artt. 35 e 39 delle N.T.A. del PRG e sua successiva variante adottata con deliberazione di C.C. n.73 del 04/06/2014 in detto comparto "Gli interventi urbanistici si attuano attraverso PUA all'interno di comparti attuativi";

2. la sig.ra Deanna Terzi, dante causa dei signori Cavalieri, e il sig. Zauli, presentavano quindi in data 13.5.2014, P.G. n. 22141, apposita richiesta di approvazione piano urbanistico attuativo di iniziativa privata relativamente al comparto in questione, che veniva effettivamente approvato con delibera G.C. n. 81 del 16.3.2016, e di convenzione sottoscritta in data 13.4.2016 (a rogito Notaio Oliveri, Rep. N. 56883 – Racc. n. 17539).
3. il Piano prevedeva la demolizione dell'ex Cinema Ducale mantenendo la parte di fabbricato prospiciente viale Carducci (quest'ultima sede di bar, negozi e appartamenti), con la realizzazione di un nuovo fabbricato di due piani fuori terra con sottotetto costituito da 16 unità residenziali;
4. nella stessa delibera di approvazione, la Giunta rilevava tuttavia che *"pur prospettando i nuovi elaborati una soluzione compatibile con il quadro normativo vigente, non si può non rilevare che il comparto interessato che per decenni ha rivestito un ruolo centrale per la caratterizzazione e l'identità di Lido Estensi, divenga, di fatto, con l'intervento prospettato, uno dei tanti, anonimi, brani del tessuto urbano"*; pertanto, auspicava che *"si possa ripensare a questo come ad un luogo centrale ed in grado di incidere positivamente sulla nuova identità di Lido Estensi"*, nella prospettiva di riqualificare il centro della stessa Lido degli Estensi;
5. in data 20.7.2016 la sig.ra Terzi e il sig. Zauli presentavano richiesta di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi e delle opere di urbanizzazione previsti all'interno del comparto, che veniva rilasciato in data 7.10.2016 (PdC n. 41);
6. i signori Cavalieri subentravano quindi alla sig.ra Terzi nella proprietà degli immobili di sua spettanza all'interno del comparto, e in data 4.10.2017 ritiravano detto permesso, provvedendo quindi alla comunicazione di inizio lavori per il giorno 5.10.2017;
7. con comunicazione pg..... del ..... fu data comunicazione di inizio lavori e che gli stessi non furono avviati.

**Premesso altresì che:**

8. frattanto, in coerenza con l'art. 7 ter della L.R. n. 20/2000, *"Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente"*, interveniva la delibera C.C. n. 79 del 28.10.2016, recante *"Provvedimento quadro: incentivi finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e rigenerazione urbana ai sensi art. 14 D.P.R. 380/2001 e art. 20 L.R. 15/2013; trasferimento di diritti edificatori mediante accordi pubblico-privato: istituzione del Registro dei diritti"*, volta a delineare una cornice di riferimento per gli operatori privati e gli

uffici comunali relativamente agli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente oggetto di possibile deroga alle previsioni dello strumento urbanistico;

9. successivamente a detta delibera intercorrevano quindi accordi tra i signori Cavalieri e la Società Villaggio dei Pittori S.a.s., finalizzati a consentire il c.d. "atterraggio" all'interno del comparto Ducale dei diritti edificatori di cui quest'ultima è titolare, provenienti da altra area esterna ad esso, e, più precisamente, dell'area sita in via Giorgione a Lido di Spina, già oggetto della delibera C.C. n. 90 del 29.11.2016 (recante "*Procedimento per il rilascio di permesso di costruire in deroga e proposta di iscrizione di diritti edificatori nel registro perequativo soc. Villaggio dei Pittori e altri. Approvazione della deroga agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art. 14 D.P.R. 380/2001 e dell'art. 20 L.R. 15/2013, iscrizione nel Registro dei diritti perequativi e approvazione degli schemi di convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28 bis D.P.R. 380/2001*"), e classificata come edificabile dal PRG, pur essendo caratterizzata da elementi naturalistici di particolare importanza (pinete, dune).
10. rispetto ad essa, la citata delibera C.C. n. 90/2016 prendeva quindi atto della disponibilità della Società a cedere dette aree al Comune, a fronte del trasferimento dei relativi diritti edificatori all'interno di altro comparto, ossia "*in contesti urbanistici maggiormente compatibili da concordarsi con l'Amministrazione comunale, di proprietà e/o di futura disponibilità del privato coerentemente con le future previsioni urbanistiche*"; e in data 17.3.2017, con atto Rep. n. 134540 a rogito del Notaio Degli Oddi, Villaggio dei Pittori ha ceduto l'area al Comune di Comacchio, con la conseguenza per cui i relativi diritti edificatori sono stati iscritti nell'apposito registro del Comune.

**Premesso inoltre che:**

11. pertanto, con nota P.G. n. 12694 del 7.3.2017, i signori Cavalieri e Villaggio dei Pittori S.a.s. presentavano al Comune apposita proposta di riqualificazione del comparto Ducale, la quale in sintesi prevedeva, previo detto atterraggio di diritti edificatori, la creazione di un nuovo punto di riferimento di viale Carducci (il c.d. "*Salotto del Lido degli Estensi*"), tramite la demolizione e realizzazione di un nuovo complesso edilizio comprendente:
- a) la realizzazione di una piazza commerciale e di pubblici esercizi, "*aperta su viale Carducci, nuovo brano di città, spazio fulcro delle diverse funzioni ospitate dal complesso*";
  - b) la realizzazione ex novo di un nuovo Cinema/Teatro con capienza di oltre 350 posti a sedere;

c) la riedificazione di un nuovo bar-ristorante Pineta sulla piazza, a fianco della galleria del cinema/teatro;

d) un edificio a torre residenziale di elevata qualità e pregio architettonico, "landmark del nuovo Lido degli Estensi".

**12.** con delibera consiliare n. 44 del 22.3.2017, avente ad oggetto "Riqualificazione dell'area ex Cinema Ducale mediante sostituzione edilizia e trasferimento di diritti edificatori mediante permesso di costruire in deroga (art. 20 L.R. 15/2013). Lido degli Estensi (Fe) viale Carducci", il Comune si è esprimeva favorevolmente rispetto alla proposta dei Privati, autorizzando la deroga agli strumenti urbanistici comunali mediante permesso di costruire convenzionato avente ad oggetto una ristrutturazione edilizia, mediante demolizione degli edifici esistenti e realizzazione del complesso edilizio di cui al punto 11;

**13.** la delibera fissava inoltre le seguenti condizioni:

I) il rispetto di una serie di requisiti ritenuti "indispensabili per la concessione della presente deroga", costituiti da:

- a. realizzazione di una sala cinematografica con capienza minima di 300 posti;
  - b. realizzazione di uno spazio aperto (piazzetta) prospiciente viale Carducci, di almeno da 700 mq, da destinare all'uso pubblico per la parte non utilizzata per le strutture esterne di servizio al bar-ristorante;
  - c. realizzazione di negozi per una superficie minima di mq 700;
  - d. altezza massima dell'edificio non superiore a 65 m
3. dotazione di almeno 120 posti auto pertinenziali interrati;

II) la stipula di apposita convenzione tra Comune e soggetti attuatori, volta a prevedere, tra l'altro, l'apertura al pubblico della sala cinematografica come condizione indispensabile per l'ottenimento dell'abitabilità/agibilità delle restanti porzioni del complesso edilizio;

III) la sottoscrizione – quale condizione per l'efficacia della deroga e il rilascio del relativo titolo edilizio - di apposito accordo ex art. 18, L.R. n 20/2000, con le ditte aventi titolo, volto a trasferire i diritti edificatori decollati da via Giorgione;

**Premesso infine che:**

**14.** le Parti danno atto che non si è proceduto alla stipula dell'accordo e/o atti convenzionali previsti nella delibera C.C. n. 44/2017 in quanto le mutate condizioni del gruppo proponente e le ulteriori analisi tecnico-economiche compiute hanno indotto i Privati a

rinunciare al progetto inizialmente elaborato, e a formulare una nuova proposta, che prevede, al fine di garantire la fattibilità tecnico-economica dell'operazione, che si pone a totale carico dei soli signori Cavalieri, interventi in parte diversi e la cui attuazione è destinata ad avvenire per stralci funzionali autonomi;

**15.** più precisamente:

- a) il primo stralcio, corrispondente all'Edificio A, comporta la conferma e immediata realizzazione della piazza commerciale e dei pubblici esercizi su viale Carducci e del nuovo bar-ristorante Pineta sulla piazza, con eliminazione della previsione del nuovo Cinema/Teatro, al fine di garantire la sostenibilità economica dell'operazione;
- b) il secondo stralcio – da meglio definire in base a future scelte progettuali, sia pure entro i limiti prefissati nella presente convenzione - prevede invece, in luogo della torre residenziale, la realizzazione dell'Edificio B, nella parte retrostante l'edificio A, con sostanziale diminuzione delle superfici inizialmente previste e gli usi previsti da PRG per le zone "B" ;

**Considerato che:**

- 16.** la nuova proposta è in grado di garantire, sia pure mediante diverse soluzioni progettuali, il medesimo preciso e primario obiettivo dell'Amministrazione costituito dall'esigenza di procedere alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, posto alla base della precedente delibera C.C. n. 44/2017, e ciò in quanto, come si dà atto nel provvedimento, *"il fabbricato, in particolare per la parte un tempo destinata a cinema ed ora in disuso, versa in un forte stato di degrado in un contesto urbanizzato e turistico come quello di viale Carducci e Lido Estensi"*;
- 17.** in particolare, il nuovo progetto, realizzando l'auspicio espresso dalla stessa delibera G.C. n. 81/2016 di approvazione del PUA di iniziativa privata, è in grado di scongiurare il rischio che il comparto divenga *"uno dei tanti, anonimi brani del tessuto urbano"*: difatti esso mantiene l'obiettivo della creazione del c.d. *"Salotto del Lido degli Estensi"*, in grado di avviare il processo di riqualificazione di viale Carducci, quale *"cuore di lido degli Estensi"*, caratteristico per *"peculiarità, contesto e suggestioni del luogo"*, come riconosciuto altresì nel *"Progetto Comacchio 2015-2020"*, sia pure rinunciando alla realizzazione del Cinema/Teatro (peraltro non previsto nel PUA di iniziativa privata approvato), e optando per una diversa ipotesi di riqualificazione dell'esistente che, in virtù delle destinazioni d'uso ammesse e delle forze economiche del soggetto proponente, pare comunque in grado di promuovere la struttura sociale,

economica e produttiva del territorio di Comacchio, creando nuova occupazione e contrastando il rischio di povertà, esclusione sociale e precarietà professionale;

- 18.** anche la nuova proposta, al pari della precedente, risponde quindi all'attuale strategia urbanistica del Comune di Comacchio sulla cui base è stato definito il quadro normativo recepito nella delibera C.C. n. 79/2016 richiamata nel preambolo della citata delibera C.C. n. 44/2017; nonché ai criteri e principi della nuova Legge urbanistica regionale n. 24/2017, la quale agli articoli 7 e 8 incentiva gli interventi di rigenerazione urbana, in cui rientra il progetto proposto;
- 19.** si tratta infatti di esempio qualificato di rigenerazione del tessuto urbano e caratterizzandosi per *"reali condizioni di operatività"* dell'iniziativa, con conseguente ammissibilità di un permesso di costruire in deroga alla disciplina urbanistica, per quanto concerne in particolare l'indice di edificabilità, l'altezza dei fabbricati e le distanze tra fabbricati e confini.

**Considerato altresì che:**

- 20.** l'intervento conserva inoltre l'ulteriore elemento di interesse già evidenziato in sede di delibera C.C. n. 44/2017, costituito dal fatto che, per la sua attuazione, si utilizzeranno i diritti edificatori di cui Villaggio dei Pittori è titolare, originati in particolare dalla succitata area di via Giorgione, ed attualmente iscritti nel registro perequativo dei diritti edificatori, proseguendo così l'operazione avviata con la succitata delibera n. 90/2016, che ha consentito l'attuazione di un intervento di ristrutturazione ambientale, mediante la destinazione a verde pubblico e cessione al Comune delle aree che hanno originato detti diritti, classificate nella tav 4.8 del PTCP della Provincia di Ferrara come sistema forestale boschivo di medio pregio;

**Considerato infine che:**

- 21.** rientra nella piena discrezionalità dell'Amministrazione procedere in ogni momento a una nuova valutazione dell'interesse pubblico, con conseguente facoltà di revocare all'uopo le proprie precedenti decisioni;
- 22.** nella fattispecie, tale nuova valutazione ha condotto il Consiglio comunale a ritenere la nuova proposta presentata dai Privati come ugualmente idonea a perseguire l'obiettivo della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con conseguente superamento delle prescrizioni contenute nella propria precedente delibera n. 44/2017, cui non ha fatto seguito la stipula di alcun accordo e/o convenzione;

23. sussistono pertanto i presupposti per autorizzare la realizzazione degli interventi in deroga agli strumenti urbanistici comunali, mediante il rilascio dei titoli edilizi necessari relativamente agli Edifici A e B, cui la presente convenzione è destinata ad accedere;

24. per quanto previsto nella precedente delibera 44/2016, "la sottoscrizione – quale condizione per l'efficacia della deroga e il rilascio del relativo titolo edilizio - di apposito accordo ex art. 18, L.R. n 20/2000, con le ditte aventi titolo, volto a trasferire i diritti edificatori decollati da via Giorgione" non sia più necessaria a seguito dell'avvenuto accordo ex art. 18 sopra citato stipulato in data 17.3.2017, con atto Rep. n. 134540 a rogito del Notaio Degli Oddi e a seguito della convenzione urbanistica oggetto di approvazione con la presente deliberazione per il rilascio del permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 28 bis della DPR 380/2001, e art. 20 della LR 15/2013;

#### **DATO ATTO CHE:**

- la sottoscrizione della presente convenzione è stata preceduta da apposita delibera di Consiglio comunale in quanto competente a norma dell'art. 28 bis, "Permesso di costruire convenzionato", D.P.R. N. 380/2001, nonché in quanto organo cui spetta autorizzare la deroga degli strumenti urbanistici a norma degli articoli 20, L.R. n. 15/2013, e 14, D.P.R. n. 380/2001, in tema di permesso di costruire in deroga;
- trattasi inoltre dell'organo titolare dei poteri in materia di pianificazione urbanistica a norma dell'art. 42 T.U.E.L., e titolare altresì del potere di riesame rispetto alla propria precedente delibera consiliare n. 44/2017;
- il rilascio del permesso di costruire in deroga convenzionato è idoneo ad assolvere la finalità di interesse pubblico poiché trattandosi di intervento di rigenerazione urbana e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente risponde ai criteri fissati dall'art. 20 della LR 15/2013 oltre a realizzare uno spazio ad uso pubblico idoneo ad assolvere le funzioni di luogo di ritrovo anche in occasione di manifestazioni ed eventi;
- il Consiglio comunale si è espresso con delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

Tutto ciò premesso le Parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue.

\* \* \*

#### **Art. 1 – Valore delle premesse; oggetto, finalità e efficacia della convenzione**

1. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. Formano altresì parte integrante della presente convenzione i seguenti elaborati:
  - Tav. AR-01 – Stato attuale area di atterraggio
  - Tav. AR-02 – Planimetria di progetto - Concept
  - Tav. AR-03 – Edificio A : Pianta piano interrato
  - Tav. AR-04 – Edificio A : Pianta piano terra
  - Tav. AR-05 – Edificio A : Pianta piano primo
  - Tav. AR-06 – Edificio A : Copertura
  - Tav. AR-07 - Edificio A : Sezioni
  - Tav. AR-08 – Edificio A : Prospetti
  - Tav. AR-09 – Superfici e parcheggi privati

## Tav. AR-10 - Diritti edificatori DE

- R-01 - Relazione tecnica illustrativa Progetto Preliminare
  - R-02 – Relazione sui Diritti Edificatori
  - R-03 – Relazione Sintetica sulle Ragioni di Interesse Pubblico
3. La presente convenzione è destinata ad accedere ai titoli edilizi richiesti dai Privati per l'attuazione dell'area ex Cinema Ducale, che avverrà con le modalità di cui al successivo articolo 2, e alle condizioni specificate in questo atto.
  4. A riguardo, le Parti espressamente concordano che il rilascio del permesso di costruire afferente l'Edificio B non dovrà essere preceduto da una nuova delibera di Giunta né di Consiglio, né dalla stipula di una nuova apposita convenzione e/o accordo di qualsivoglia genere; ciò in quanto l'Amministrazione riconosce di aver già proceduto ad esprimersi in merito alle modalità e condizioni di attuazione di entrambi gli Edifici mediante la delibera di Consiglio comunale con cui è stato approvato lo schema della presente convenzione.
  5. Le Parti concordano altresì espressamente che tramite l'istituto del permesso di costruire in deroga e la presente convenzione si è inteso sostituire il PUA e sua relativa convenzione con la presente nuova convenzione che disciplina il permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 20 della LR 15/2013; e che pertanto la disciplina di attuazione del comparto è quella risultante dalla presente convenzione e dagli elaborati allegati, con i limiti di seguito specificati per quanto concerne l'Edificio B.
  6. La presente convenzione e, in particolare, la delibera con cui il Consiglio comunale ha riconosciuto l'interesse pubblico del progetto di attuazione del comparto "Ducale" presentato dai Privati per le ragioni espresse in premessa, autorizzando conseguentemente la deroga agli strumenti urbanistici e approvando lo schema della presente convenzione, comportano il superamento definitivo delle prescrizioni contenute nella precedente delibera C.C. n. 44/2017.

7. La presente convenzione ha validità di sette anni dalla relativa stipula, che interverrà entro novanta giorni dalla data della delibera di Consiglio comunale recante l'approvazione del relativo schema, oltre che il riconoscimento dell'interesse pubblico degli interventi e l'autorizzazione alla deroga agli strumenti urbanistici.

### **Art. 2 – Modalità di attuazione dell'intervento**

1. L'intervento prevede la totale sostituzione edilizia mediante la demolizione degli edifici esistenti (cinema e corpo di fabbrica ospitante le attività commerciali su viale Carducci) e la ricostruzione di un complesso costituito da due edifici, A e B, come meglio specificato al comma 2, utilizzando a tal fine (in particolare, per la realizzazione dell'edificio A) diritti edificatori provenienti da via Giorgione (vedasi sul punto l'allegata Relazione tecnica sui DE); per quanto invece riguarda l'edificio B, esso beneficerà della potenzialità edificatoria attribuita al comparto.
2. L'attuazione dell'intervento si articolerà in due stralci funzionali autonomi, come di seguito indicati e disciplinati in accordo tra le Parti:

**I) Prima fase/stralcio:** esso consisterà nella realizzazione dei seguenti interventi rappresentati negli elaborati del progetto definitivo allegato, corrispondenti all'Edificio A: a) realizzazione della piazza commerciale e dei pubblici esercizi su viale Carducci; b) realizzazione del Bar-Ristorante Pineta; c) parcheggi interrati e scoperti di pertinenza.

La Sc dell'intervento è pari a mq. 1500 così suddivisi mq. 659 con funzioni commerciali e mq. 841 con funzioni residenziale come meglio specificato nell'elaborato R-02 "Relazione sui DE" e nella relazione tecnica allegato A alla deliberazione di C.C. n.... del.....

L'attuazione avverrà con la seguente tempistica indicativa:

- presentazione della domanda di permesso di costruire afferente l'Edificio A entro sei mesi dalla data della stipula della presente convenzione;
- rilascio del permesso di costruire;
- inizio lavori stimato per il 31.12.2020;

**II) Seconda fase/stralcio:** realizzazione dell'Edificio B rappresentato negli elaborati di progetto, con gli usi previsti per le zone "B" dall'attuale PRGC:

L'intervento prevede una SC pari a 1390 mq e un'altezza massima pari a 35 m.

Le Parti espressamente concordano che le sagome indicate negli elaborati progettuali sono indicative, e che l'ulteriore sviluppo progettuale dell'edificio B, nel rispetto dei limiti urbanistici ed edilizi fissati nel presente paragrafo con riferimento a superfici, altezza e usi, verrà definito in seguito, in sede di presentazione della richiesta di permesso di costruire.

L'attuazione avverrà con la seguente tempistica indicativa:

- presentazione della domanda di permesso di costruire afferente l'Edificio B entro tre anni dalla data di comunicazione di avvio dei lavori afferenti il permesso di costruire dell'edificio A;
- rilascio del permesso di costruire;
- fine lavori successivo alla comunicazione di fine lavori dell'Edificio A.

### **Art. 3 – Superfici e parametri degli interventi**

1. Le Parti espressamente concordano che le superfici e parametri dell'intervento sono corrispondono a quelle definite nelle Tavole e Relazioni di seguito indicate, che formano pertanto parte integrante della presente convenzione:

- Tav. AR-02 – Planimetria di progetto - Concept
- Tav. AR-03 – Edificio A : Pianta piano interrato
- Tav. AR-04 – Edificio A : Pianta piano terra
- Tav. AR-05 – Edificio A : Pianta piano primo
- Tav. AR-09 – Superfici e parcheggi privati
- Tav. AR-10 – Diritti edificatori DE
- R-01 - Relazione tecnica illustrativa Progetto Preliminare
- R-02 – Relazione sui Diritti Edificatori
- Relazione Allegato A alla delibera di C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Per quanto concerne l'Edificio B, valgono le disposizioni di cui all'art. 2, par. II, che precede.

2. Le Parti danno atto che gli standard urbanistici generati dall'Edificio A sono stati assolti dai diritti edificatori di cui Villaggio dei Pittori è titolare, in sede di c.d. decollo.

### **Art. 4 - Impegni dei Privati**

1. I Privati sottoscrittori della presente convenzione assumono, per sé e per i propri aventi causa, i seguenti impegni:

I) Impegni di Villaggio dei Pittori:

La Società Villaggio dei Pittori si impegna a cedere ai signori Cavalieri i diritti edificatori iscritti nell'apposito registro del Comune di Comacchio, originati da via Giorgione in Lido di Spina, necessari alla realizzazione dell'Edificio A, in misura pari a 1500 mq. di diritti in atterraggio.

Le Parti concordano che i criteri di calcolo corrispondono a quelli indicati nella Relazione sui diritti edificatori allegata, che forma pertanto parte integrante della presente convenzione.

## II) Impegni dei signori Cavalieri:

I signori Cavalieri, in qualità di proprietari delle aree interessate dal progetto degli Edifici A e B, si impegnano ad attuare gli interventi ovvero a mettere a disposizione le medesime per l'attuazione degli interventi stessi.

## III) Impegni del sig. Zauli:

Il sig. Zauli sottoscrive la presente convenzione per accettazione integrale e condivisione dei relativi contenuti, nonché degli interventi corrispondenti agli Edifici A e B.

2. I Privati si impegnano inoltre a rinunciare al permesso di costruire di cui in premessa a seguito della stipula definitiva della presente convenzione.
3. I privati si impegnano a consentire gratuitamente l'utilizzo della "piazza commerciale" al Comune di Comacchio o altro ente delegato in occasione dello svolgimento delle manifestazioni/eventi di iniziativa pubblica o con patrocinio comunale permettendo il libero accesso alla stessa concordandone l'uso e le modalità in funzione dell'evento.
4. I privati proponenti l'intervento dovranno contestualmente, all'atto del rilascio del permesso di costruire, rilasciare una garanzia fidejussoria per un valore non inferiore ad € 100.000,00 a copertura della realizzazione della "piazza commerciale".
5. La Piazza, dovrà essere realizzata entro 24 mesi dal rilascio del permesso di costruire del fabbricato e resa fruibile al pubblico entro 36 mesi. Qualora tale adempimento non venga ottemperato ovvero non sia concordato un congruo periodo di proroga per la conclusione delle opere, l'Amministrazione a titolo di penalità, potrà procedere all'escussione della stessa polizza fideiussoria senza necessità di preavviso alcuno.

### **Art. 5 - Impegni del Comune**

1. Il Comune dà atto che con la delibera consiliare n. \_\_\_ del \_\_\_ ha riconosciuto l'interesse pubblico degli interventi in base alle considerazioni di cui in premessa, autorizzando conseguentemente la deroga agli strumenti urbanistici e approvando i contenuti della presente convenzione.
2. Conseguentemente, dichiara che la presente convenzione supera le statuizioni e gli impegni richiesti ai Privati di cui alla delibera n. 44/2017; nonché i contenuti della convenzione urbanistica sottoscritta in data 13.4.2016.
3. In particolare, si dà atto che la deroga rispetto agli strumenti urbanistici comunali vigenti, concerne i seguenti aspetti:
  - densità edilizia
  - altezza
  - distanza tra fabbricati e confini
4. Con la presente convenzione il Comune acconsente inoltre all'atterraggio dei diritti edificatori di cui è titolare Villaggio dei Pittori, attualmente iscritti nel registro dei diritti, nella misura indicata nell'apposita Relazione sui diritti edificatori allegata, senza necessità di stipula di ulteriore accordo urbanistico ex art. 18 L.R. n. 20/2000.

**Art. 6 - Alienazioni - Trasferimenti RegISTRAZIONI e Trascrizione**

1. Gli impegni di cui alla presente convenzione dovranno essere trasferiti ai futuri, eventuali acquirenti dei terreni edificabili e dei fabbricati realizzati sugli stessi mediante inserimento negli atti di compravendita dei lotti e/o fabbricati.
2. Qualora tale trasferimento non avvenga gli impegni stessi si intendono in capo ed a carico degli attuali sottoscrittori.
3. Le spese di bollo, registrazione e trascrizione del presente atto e ogni altra ad esso relativa sono a carico dei soggetti attuatori che fanno richiesta dei benefici e agevolazioni fiscali previsti dalle vigenti leggi.

**Art. 7 – Norme finali**

1. La decisione di ogni controversia inerente e conseguente all'attuazione della presente convenzione è demandata in via esclusiva al Tribunale amministrativo regionale dell'Emilia-Romagna, sede di Bologna.
2. Per quanto non previsto dal presente accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e, in subordine, ai principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili.

Per il COMUNE DI COMACCHIO \_\_\_\_\_

CAVALIERI Gianluca \_\_\_\_\_

CAVALIERI Giuseppe \_\_\_\_\_

CAVALIERI Alessia \_\_\_\_\_

Per VILLAGGIO DEI PITTORI di VITALI SERGIO & c. S.r.l. \_\_\_\_\_;

ZAULI Davide \_\_\_\_\_

Rigenerazione urbana e riqualificazione dell'area "ex Cinema Ducale" mediante sostituzione edilizia e trasferimento diritti edificatori tramite permesso di costruire in deroga.

### **Premessa**

Vale la pena ricordare che uno degli atti fondamentali che l'Amministrazione comunale ha approvato per la presentazione di permessi di costruire in deroga, è la delibera di C.C. n. 79 del 28/10/2016 approvata nel rispetto di quanto fissato dall'art. 7 ter "misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente", art. 20 della LR 20/2000 e art. 14 del DPR 380/2001 .

Va inoltre sottolineato che l'art. 20 "Permesso di costruire in deroga" della LR 15/2013 applicato per la approvazione degli indirizzi per il rilascio di Permessi di costruire in deroga al Piano Regolatore Generale (PRG/C) allegato A alla deliberazione di C.C: n. 79/2016 è stato modificato e integrato dall' art. 20 della L.R. 23 giugno 2017, n. 12 sostituendo il comma 3 dell'art. 20 della medesima LR LR 15/2013 nel seguente modo:

**"3. Si considerano di interesse pubblico gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana nonché, in via transitoria, gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga qualora la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7 ter della legge regionale n. 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 19 (Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della legge regionale 15 novembre 2001, n. 40 in coincidenza con l'approvazione del bilancio di previsione della Regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2013 e del bilancio pluriennale 2013-2015)."**

Si è pertanto eliminato ogni dubbio sul fatto che gli interventi di riuso, rigenerazione urbana, riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente (con le modalità di cui all'art. 7 ter della LR 20/2000 e art. 10 della nuova LR 24/2017) siano da considerarsi di fatto di interesse pubblico.

### **Quadro normativo di riferimento**

Prima ancora di entrare nel merito della verifica tecnica sul trasferimento dei diritti edificatori proposti, si ritiene opportuno, elencare gli atti principali che hanno consentito la presentazione del permesso di costruire in deroga, a partire dall'approvazione del Documento preliminare del PSC fino ad oggi a cui occorre fare riferimento per un approfondimento sulla tematica;

Innanzitutto va ricordato che il Documento preliminare del PSC, con l'obiettivo prioritario di promuovere un piano urbanistico con consumo di suolo a bilancio zero, introduce e promuove per la prima volta , *l'impiego del trasferimento dei diritti edificatori con specifico riferimento ai temi di carattere di natura ambientale e della rigenerazione e con grande attenzione rispetto alle modalità gestionali di simili strumenti, in particolare curando la piena coerenza tra le tecniche perequative di carattere tradizionale e quelle che invece prevedono soluzioni più complesse basate sulla possibilità di trasferimento dei diritti.*

*Ancora il PSC delinea la strumentazione tecnica destinata a sostituire i tradizionali strumenti di attuazione del piano con quanto previsto dalla legge urbanistica: la perequazione urbanistica, i diritti edificatori suscettibili di trasferimento, le formule di accordo tra pubblico e privato.*

Tutto ciò in coerenza con quanto previsto dalla nuova legge regionale 21 dicembre 2017 n.24.

Elenco atti:

- *Delibera di C.C. N. 73 del 04.06.2014 e successiva reiterazione con D.C.C. n. 78 del 26.11.2019 avente ad oggetto: "Adozione variante specifica al PRG vigente (art. 15 Co. 4 lett. e) e c) L.R. 47/78. Modifiche normative inerenti il recepimento delle Varianti al PTPR, PTCP, Piani Territoriali del Parco del Delta del Po, per le zone edificate esistenti nel territorio a est della SS Romea e le funzioni alberghiere;*

- Delibera di G.C. n. 405 del 31/12/2014 avente ad oggetto. “ *Piano Strutturale del Comune di Comacchio. approvazione del documento preliminare, quadro conoscitivo e valutazione preventiva di sostenibilità ambientale e territoriale, ai fini dell'apertura della conferenza di pianificazione, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 20/2000 e ss.mm;*
- Delibera di C.C. n. 59 del 27/7/2015 avente ad oggetto: *procedimento di approvazione del Piano Strutturale del Comune di Comacchio. Approvazione dello schema di accordo di pianificazione tra la provincia di Ferrara e il Comune di Comacchio, nell'ambito del procedimento di formazione ed in esito alla conclusione della conferenza di pianificazione, ai sensi degli artt. 14 comma 7 e 32 comma 3 della Legge Regionale 20/2000”;*
- Accordo di pianificazione tra la Provincia di Ferrara e il Comune di Comacchio sottoscritto in data 24/8/2015;
- Delibera di C.C. n. 94 del 26/10/2015 avente ad oggetto: “*Criteri per la valutazione, la conversione e il trasferimento dei diritti edificatori previsti dal prg/c di Comacchio ed espressi da aree di proprietà pubblica e privata*”
- Delibera di G.C. n.81 del 16/03/2016 con la quale si approva, nella medesima area oggetto di permesso di costruire in deroga, il "Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato Ducale, localizzato in Lido degli Estensi in Viale Carducci e Viale Ugo Foscolo;
- Convenzione urbanistica per l'attuazione del succitato Piano urbanistico attuativo approvato con del. di G.C. n. 81/2016 sottoscritta in data 13.4.2016 a rogito Notaio Oliveri, Rep. N. 56883 – Racc. n. 17539.
- Permesso di costruire per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano urbanistico attuativo approvato come sopra rilasciato in data 7.10.2016;
- delibera di C.C. n. 79 del 28/10/2016 avente ad oggetto: “ *Provvedimento quadro: incentivi finalizzati alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e rigenerazione urbana ai sensi art. 14 DPR 380/2001 e art. 20 L.R. 15/2013; trasferimento di diritti edificatori mediante accordi pubblico-privato: istituzione del registro dei diritti.*”
- Delibera di C.C. n.90 del 29/11/2016 avente ad oggetto: “*Procedimento per il rilascio di permesso di costruire in deroga e proposta di iscrizione di diritti edificatori nel registro perequativo soc. villaggio dei pittori e altri. Approvazione della deroga agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 20 L.R. 15/2013, iscrizione nel registro dei diritti perequativi e approvazione degli schemi di convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28 bis del d.p.r. 380/2001*”.
- Delibera di G.C. n. 46 del 15/02/2017: “ *Accordo ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 20/2000 e dell'art. 11 L.R. n. 241/1990 – Società Villaggio dei Pittori S.R.L. approvazione schema*” .
- Accordo ai sensi dell'art. 11 della L.241/90 e dell'art. 18 della LR 20/2000 con cessione di aree destinate ad urbanizzazione sottoscritto in Forlì in data 17 marzo 2017 con atto notaio Gualfreduccio Degli Oddi di rep. 134540 raccolta 21547 registrato a Forlì il 27/03/2017, trascritto a Ferrara il 27/03/2017; l'atto ha per oggetto interventi in deroga agli strumenti urbanistici, per riqualificazione urbana e ambientale delle aree di Via Giorgione e Via Giordano in Lido Spina mediante cessione al Comune di tali aree considerate di decollo per il trasferimento di diritti edificatori in Lido degli Estensi e contestuale iscrizione dei diritti edificatori residui nel registro perequativo.
- Deliberazione di C.C. n. 44 del 22/03/2017 avente ad oggetto "Riqualificazione dell'area ex Cinema Ducale mediante sostituzione edilizia e trasferimento diritti edificatori mediante permesso di costruire in deroga (art.20 l.r. 15/2013). Lido degli Estensi (FE) viale Carducci" con la quale si autorizza la deroga agli strumenti urbanistici comunali mediante permesso di costruire convenzionato in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi della L.R. 20/2000, degli artt. 14 e 28-bis del DPR 380/2001, per la realizzazione degli interventi descritti nelle relazioni e nelle tavole allegate alla delibera;
- Pg. 71539 del 29/10/2019 Proposta di modifica al progetto di riqualificazione di cui alla deliberazione Deliberazione di C.C. n. 44 del 22/03/2017 dovuto alle *mutate condizioni del gruppo proponente che hanno comportato la modifica dell'entità del progetto ed il suo sviluppo a stralci funzionali, in relazione alle nuove analisi di sostenibilità tecnico/economica;*

- Pg. 13524 del 03/03/2020 integrazione alla Proposta di modifica di cui al precedente punto;

- Pg. 25952 del 19/5/2020 e pg n.26356 del 21/5/2020 trasmissione correzioni alla Proposta di modifica di cui al precedente punto;

## Verifica calcolo trasferimento diritti edificatori e aggiornamento del registro dei Diritti edificatori.

La verifica sul calcolo dei diritti edificatori viene effettuata tenendo conto della tabella dei diritti edificatori, approvata con Delibera di Giunta Comunale n. 46 del 15/2/2017 a seguito dell'istituzione del "Registro dei diritti edificatori" avvenuta con delibera di C.C. n. 79 del 28/10/2016 avente ad oggetto: "Procedimento per il rilascio di permesso di costruire in deroga e proposta di iscrizione di diritti edificatori nel registro perequativo SOC. Villaggio dei Pittori e altri. Approvazione della deroga agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 20 L.R. 15/2013, iscrizione nel registro dei diritti perequativi e approvazione degli schemi di convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001"

Nella tabella che segue vengono riportati i diritti edificatori in decollo ad oggi rimasti nell'area di Via Giorgione identificata catastalmente al Fg. 80 con i mapp.129, 130, 131, 132, 133, 134, 441, 1663, 1664, 1665, 1666, come meglio precisato nella citata delibera di Giunta Comunale n. 46 del 15/2/2017 e nell'accordo sottoscritto in data 17 marzo 2017 sopra elencato.

Ai sensi dell'art. 2 di tale accordo il Comune di Comacchio consente il trasferimento della capacità edificatoria residua dell'area di Via Giorgione per interventi di riqualificazione urbana in Lido degli Estensi nonché, **a rendere spendibile, mediante processi di negoziazione dei diritti edificatori tra privati, la capacità edificatoria residua** (di via Giorgione mq. **4218,79**) all'interno di ambiti che verranno individuati dallo strumento urbanistico generale (ora PUG.) in corso di formazione e/o dagli strumenti di attuazione dello stesso **ovvero mediante permesso di costruire in deroga per interventi di riqualificazione urbana e comunque con le modalità di cui alle delibere C.C. n. 94/2015 e 79/2016 e s.m.i., come da tabella seguente:**

Tabella 3 Registro dei diritti

			A	B	C	D	E	F	G		H	I
UBICAZIONE	ZONA PRG	ZONA DI DIRITTO	ST/SF	IT/IF	SU DA PRG	DEd da trasferire	SU/Sc decollo disponibili	Cab	DE	PREMIALITA' CESSIONE AREE	DEa atterraggio	max atterraggio
					(A1xB1)		(C1-D1)					
1	Lido Spina-Via Giorgione	D5.b	C	9449	0,6	5669,4	363,17+ 1087,44 =1450,61	4218,79	1	4218,79	2	
2	Lido Spina- Viale Giordano	D.5a	C	2492	0,8	1993,6	-	1.993,60	0,5	996,8		1993,6
3	Lido Estensi-Via Pascoli	B	CC								348,64	
4	Lido Estensi-Via De Amicis	B	CC								782,96	(C1-H5)
5											1131,61	4.537,8
6						(C1+C2)	(E1+E2)					(C7-H7)
7	<b>TOTALE</b>					<b>7663</b>	<b>6212,39</b>				1131,61	<b>6.531,4</b>

Tabella 3 allegata alla Delibera di Giunta Comunale n. 46 del 15/2/2017 approvata a seguito dell'istituzione del registro dei diritti edificatori avvenuta con delibera di C.C. n. 79 del 28/10/2016.

## DESCRIZIONE STATO DI FATTO

**AREA DI ATTERRAGGIO** (Rif. Tav- AR 01 denominata "Stato di fatto area di atterraggio")

L'area di atterraggio denominata "Ex Cinema Ducale" è identificata catastalmente al NCEU al Fg. 69 con i mapp. 595, 738, 755, 3056, 3057, 6069, 6071, 6074,6075,6077;

L'indice di utilizzazione fondiaria da PRG e PUE approvato con D.G.C. n.81 del 16/03/2016 è UF max = 0,6 mq/mq (**ridotto a 0,4 mq/mq nel territorio a est della SS Romea** vedi variante adottata con D.C.C. n. 73 del 4\_06\_2014 e successiva reiterazione con D.C.C. n.78\_26-11-2019)

RC minore di 0,40 mq/mq

H = 10 m

**Diritti edificatori esistenti nell'area di atterraggio = mq. 1569,90 di Sc (superficie complessiva)**

Tali diritti derivano dal **Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata** denominato Ducale, localizzato nell'area di intervento, in Lido degli Estensi in Viale Carducci e Viale Ugo Foscolo, (PE. n. 311/14), approvato con delibera di G.C. n.81 del 16/03/2016 la cui convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 13.4.2016 (a rogito Notaio Oliveri, Rep. N. 56883 – Racc. n. 17539), a seguito della quale è stato rilasciato permesso di costruire in data 7.10.2016 (PdiC n. 41);

A tale superficie vengono sottratti mq. 180 della porzione di fabbricato non oggetto di demolizione individuato con la scritta "Area non oggetto di intervento" nella Tav. AR 02 denominata "Planimetria di progetto";

**I diritti edificatori esistenti da utilizzare nell' "Area ex Cinema Ducale" risultano pertanto pari a mq. 1390 (1569,9 – 180).**

## DESCRIZIONE PROGETTO

Il progetto di riuso e rigenerazione urbana in deroga al PRG ai sensi dell'art. 20 della LR 30 luglio 2013, n.15 prevede in sintesi la realizzazione di due edifici con le seguenti superfici complessive :

- **Edificio A = mq. 1500 di Sc**
- **Edificio B = mq. 1390 di Sc**

**per un totale di mq. 2890 di Sc**

## CONFRONTO DATI DI PROGETTO CON STATO DI FATTO

- **Progetto: mq. 2890 di Sc**
- **Stato di fatto: mq. 1390 di Sc**  
**saldo negativo - mq. 1500 di Sc**

Ne consegue che sono necessari per l'intervento complessivo mq. 1500 in atterraggio che vengono prelevati dai diritti edificatori disponibili nell'area sita in Via Giorgione come indicato nella casella E1 della Tabella 3 del registro dei diritti sopra riportata pari a mq. 4218,79.

## CONFRONTO INDICI PRG E DI PROGETTO

PRG/PUE	PROGETTO	DEROGA
Sc = mq. 1569,90	Sc = mq. 2890	Sc = mq. 1320,1
RC = 1953 mq	RC = mq. 1400	
H = 10 m	H = 35	H = 25

## CALCOLO DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

Come previsto nella delibera di C.C. n. 94 del 26/10/2015 avente ad oggetto: “  *Criteri per la valutazione, la conversione e il trasferimento dei diritti edificatori previsti dal PRG/C di Comacchio ed espressi da aree di proprietà pubblica e privata*”, per il calcolo del trasferimento dei diritti edificatori occorre applicare la seguente formula con l'avvertenza che ai sensi dell'art. 4 del “*Regolamento per la gestione del registro perequativo dei diritti edificatori*” allegato B1 alla deliberazione n. 79/2019, “ ***i diritti edificatori dell'area di atterraggio, in sede di conversione e mediante l'applicazione dei fattori premiali e/o di abbattimento, non dovranno superare quelli dell'area originaria di decollo, a prescindere dall'utilizzo (residenziale, ricettivo...)***”:

**FORMULA** derivata dall'allegato 2 della delibera di C.C. n. 94 del 26/10/2015 ed estrapolata dalla deliberazione di G.C. n. 46 del 15/02/2017.

$$DEa = DEd \times Pc \times Cab \times Cpr1 \times Cpr2 \times Cpr3 \leq DEd$$

Da cui deriva la seguente **formula inversa** per ricavare i **DEd**

$$DEd = \frac{DEa}{Pc \times Cab \times Cpr1 \times Cpr2 \times Cpr3}$$

### **LEGENDA**

Pc = Parametro di conversione (Pc = Cd/Cat)

Cat = Coefficiente di atterraggio

Cd = Coefficiente di decollo

Cab = Coefficiente di abbattimento

Cpr1 = Coefficiente premiale 1- cessione aree

Cpr2 = Coefficiente premiale 2- rinuncia diritti

Cpr3 = Coefficiente premiale 3- atterraggio

DEd = diritti edificatori decollo da PRG

DEa = diritti edificatori atterraggio

Nel caso specifico dovendo determinare i mq. necessari nell'area di atterraggio pari a 1500 mq. si applicherà la formula inversa tenuto conto delle superfici destinate ad usi commerciali e residenziali, suddivisi come da progetto in 659 mq. di commerciale e mq. 841 di residenziale:

### Trasferimento diritti edificatori da uso turistico ricreativo a commerciale

Si prelevano i Ded necessari ad ottenere i Dea **commerciali** pari a **659** mq. dove:

**Cd** = 0,24 (area decollo turistico ricettiva in zona centrale, vedi tabella A)

**Cat** = 0,84 (area atterraggio di progetto commerciale in zona centrale, vedi tabella A)

**Pc** = 0,24/0,84 = 0,28

**Cab** = 1 (in quanto è stato rilasciato nell'area oggetto di intervento il permesso di costruire)

**Coefficiente di premialità area di decollo**

**Cpr1** = 2 ( è stato attribuito il valore 2 in quanto l'area di Via Giorgione è già stata ceduta al Comune a seguito dell'accordo sottoscritto il 17/03/2017 rep. 134540 raccolta 21547 registrato a Forlì il 27/03/2017);

**Coefficiente di premialità area di atterraggio**

**Cpr3** = 2 ( si attribuisce il valore 2 in quanto l'area di atterraggio presenta tutte le caratteristiche di forte degrado elencate nelle tabelle allegate alla del. C.C. 94/2015 in cui sono previsti interventi di riqualificazione che apportano significativi miglioramenti al contesto di atterraggio mediante nuovi inserimenti, densificazione, sostituzione del tessuto esistente)

Applicando la formula inversa risulta pertanto che per fare atterrare **659** mq. nell'area oggetto di intervento occorre prelevare **mq. 588,39** come di seguito riportato:

$$\text{Ded} = \text{Dea} / (\text{Pc} \times \text{Cab} \times \text{Cpr1} \times \text{Cpr2} \times \text{Cpr3}) = 659 / (0,28 \times 1 \times 2 \times 2) = 659 / 1,12 = \text{mq. } 588,39$$

**Trasferimento diritti edificatori da uso turistico ricreativo a residenziale**

Si prelevano i Ded necessari ad ottenere i Dea **residenziali** pari a **841** mq. dove:

**Cd** = 0,24 (area decollo turistico ricettiva in zona centrale, vedi tabella B)

**Cat** = 0,93 (area atterraggio di progetto residenziale in zona centrale, vedi tabella B)

**Pc** =  $0,24 / 0,93 = 0,26$

**Cab** = 1 (in quanto è stato rilasciato nell'area oggetto di intervento il permesso di costruire)

**Coefficiente di premialità area di decollo**

**Cpr1** = 2 ( è stato attribuito il valore 2 in quanto l'area di Via Giorgione è già stata ceduta al Comune a seguito dell'accordo sottoscritto il 17/03/2017 rep. 134540 raccolta 21547 registrato a Forlì il 27/03/2017);

**Coefficiente di premialità area di atterraggio**

**Cpr3** = 2 ( si attribuisce il valore 2 in quanto l'area di atterraggio presenta tutte le caratteristiche di forte degrado elencate nelle tabelle allegate alla del. C.C. 94/2015 in cui sono previsti interventi di riqualificazione che apportano significativi miglioramenti al contesto di atterraggio mediante nuovi inserimenti, densificazione, sostituzione del tessuto esistente)

Applicando la formula inversa risulta pertanto che per fare atterrare **841** mq. nell'area oggetto di intervento occorre prelevare **mq. 808,65** come di seguito riportato:

$$\text{Ded} = \text{Dea} / (\text{Pc} \times \text{Cab} \times \text{Cpr1} \times \text{Cpr2} \times \text{Cpr3}) = 841 / (0,26 \times 1 \times 2 \times 2) = 841 / 1,04 = \text{mq. } 808,65$$

**In conclusione per far atterrare 1500 mq di Sc nell'area del Ducale occorre prelevare dal registro dei diritti 1397,04 mq. dall'area di Via Giorgione identificata al NCEU al Fg. 80 con i mapp.129, 130, 131, 132, 133, 134, 441, 1663, 1664, 1665, 1666 secondo la tabella del registro dei diritti aggiornata di seguito riportata:**

**Tabella 3 registro dei diritti aggiornata con delibera di C.C. n. del**

			A	B	C	D	E	F	G		H	I
UBICAZIONE	ZONA PRG	ZONA DI DIRITTO	ST/SF	IT/IF	SU DA PRG	DEd trasferiti e da trasferire	SU/Sc decollo disponibili	Cab	DE	PREMIALITA' CESSIONE AREE	DEa atterraggio	max atterraggio
					(A1xB1)		(C1-D1)					
1 Lido Spina-Via Giorgione	D5.b	C	9449	0,6	5669,4	363,17+ 1087,44 <b>(A) 1450,61+</b> 588,39+ 808,65 <b>(B) =1397,04</b> <b>(A)+ (B) 2847,65</b>	5669,4- 1450,61 <b>4218,79 -</b> 1397,04 <b>= 2821,75</b>	1	2821,75	2		
2 Lido Spina- Viale Giordano	D.5a	C	2492	0,8	1993,6	-	1.993,60	0,5	996,8	2		1993,6
3 Lido Estensi-Via Pascoli	B	CC									348,64	
4 Lido Estensi-Via De Amicis	B	CC									782,96	
5 Lido Estensi Viale Carducci "Ducale"											1500	
											(H3+H4+H5)	(C1-H6)
											2631,60	3037,8
						(C1+C2)	(E1+E2)				(C1-H6)	(C8-H8)
8 <b>TOTALE</b>					<b>7663</b>		<b>4815,35</b>				<b>2631,60</b>	<b>5031,4</b>

(A) diritti trasferiti con accordo stipulato il 17 marzo 2017 con atto notaio Gualfreduccio Degli Oddi di rep. 134540;

(B) diritti da trasferire nell'area Ex Ducale identificata catastalmente al Fg. 69 mapp. 595, 738, 755, 3056, 3057, 6069, 6071, 6074,6075,6077;

**SINTESI DIRITTI EDIFICATORI PROVENIENTI DAL REGISTRO DEI DIRITTI AGGIORNATA COME SOPRA:**

**mq. 4815,35** ancora disponibili in decollo, di cui mq. 2821,75 disponibili nell'area di Via Giorgione, mq. 1993,6 disponibili nell'area di Viale Giordano non ancora utilizzati.  
(vedi planimetria allegata in appendice).

**mq. 2631,60** in atterraggio di cui 1131,60 atterrati in Lido Estensi Via Pascoli e Via de Amicis, mq. 1500 in atterraggio con il presente provvedimento in Viale Carducci nell'area denominata "Cinema ex Ducale"

**mq. 5031,40** massimo atterraggio disponibile di cui 3037,80 provenienti dall'area di Via Giorgione mq. 1993,6 provenienti dall'area di Viale Giordano non ancora utilizzati

**Segue :**

1. Stralcio dell'allegato A2 alla delibera C.C. n. 94 del 26/10/2015: "Criteri per la valutazione, la conversione e il trasferimento dei diritti edificatori previsti dal PRG/C di Comacchio ed espressi da aree di proprietà pubblica e privata";
2. Schede calcolo diritti;
3. Planimetria di sintesi con individuazione delle aree di decollo e atterraggio;
4. Schema conversione diritti;

**Servizio Urbanistica e Pianificazione**  
Arch. Giuseppe Guidi

**Stralcio dell'allegato A2 alla delibera C.C. n. 94 del 26/10/2015**

COEFFICIENTI DI ABBATTIMENTO		
Modalità di attuazione	Stato	Moltiplicatore
PUA	convenzionato	1
	approvato	0,8
	adottato/pubblicato	0,6
	Presentato conforme	0,5
	non adottato/non presentato	0,2
PDU	approvato	1
	istruito positivamente	0,8
	presentato conforme	0,5
	non presentato	0,2
PDC	rilasciato	1
	istruito positivamente	0,8
	Richiesto conforme	0,5
	non richiesto	0,2

**Tabella A**

BASE PER I CALCOLI: VALORI IMMOBILIARI - COMUNE DI COMACCHIO (media tra i valori OMI e quelli di BORSINOIMMOBILIARE.IT)

TIPOLOGIA	*RESIDENZIALE - R				* DIREZIONALE - D				*COMMERCIALE - CT				*PRODUTTIVO/TURISTICO - P			
	CC**	C*	SC*	SU**	CC	C	SC	SU	CC	C	SC	SU	CC	C	SC	SU
LIDO ESTENSI/LIDO SPINA	1	0,93	0,87	0,80	0,92	0,88	0,84	0,80	0,92	0,84	0,76	0,68	0,26	0,24	0,21	0,19
PORTO GARIBALDI	0,76	0,69	0,62	0,55	0,76	0,69	0,62	0,55	1,00	0,87	0,73	0,59	0,23	0,20	0,18	0,15
LIDO SCACCHI/LIDO DI POMPOSA	0,77	0,71	0,65	0,59	0,76	0,70	0,65	0,59	0,66	0,59	0,52	0,45	0,19	0,17	0,15	0,14
LIDO NAZIONI	0,79	0,72	0,62	0,59	0,81	0,75	0,69	0,63	0,90	0,80	0,70	0,60	0,23	0,21	0,18	0,16
LIDO DI VOLANO	0,55	0,51	0,46	0,42	0,55	0,51	0,46	0,42	0,59	0,54	0,50	0,46	0,15	0,14	0,13	0,12
COMACCHIO	0,60	0,54	0,48	0,42	0,55	0,50	0,45	0,40	0,66	0,58	0,51	0,43	0,17	0,15	0,14	0,12
SAN GIUSEPPE	0,52	0,47	0,42	0,37	0,51	0,47	0,42	0,38	0,52	0,48	0,44	0,40	0,15	0,14	0,12	0,11
VOLANIA E ALTRE LOC.	0,32	0,29	0,26	0,23	0,37	0,33	0,28	0,24	0,27	0,25	0,23	0,21	0,11	0,10	0,09	0,08
VACCOLINO	0,36	0,33	0,30	0,27	0,37	0,33	0,28	0,24	0,27	0,25	0,23	0,21	0,11	0,10	0,09	0,08

1 = 2,642

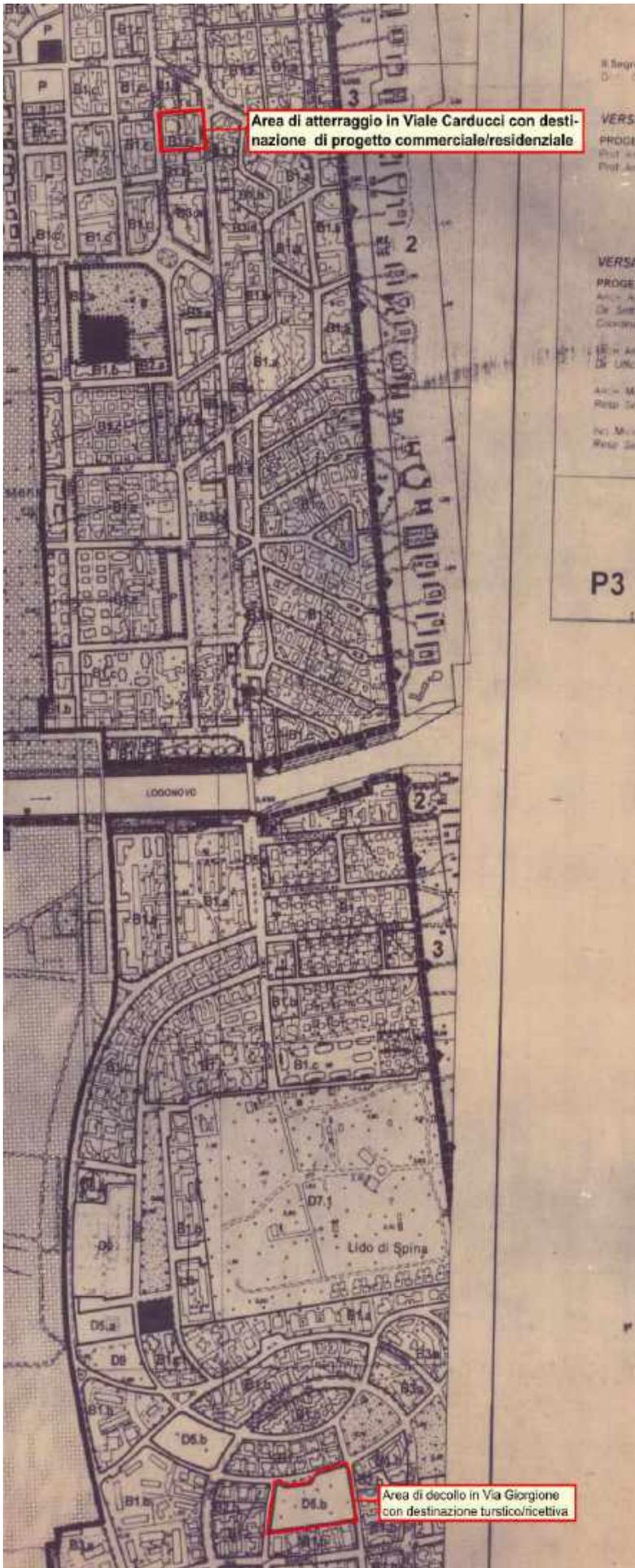
**LEGENDA**

* RESIDENZIALE - "R"= zone omogenee A, B e C di PRG - funzione residenziale o equiparata	**CC = centralissimo
*DIREZIONALE -"D"= zone omogenee A, B, C e D (solo D3 e D4) di PRG- funzione direzionale	**C = centrale
*COMMERCIALE - "CT"= zone omogenee A,B,C e D con funzione commerciale	**SC = semicentrale
*PRODUTTIVO/TURISTICO/SPORTIVO/RICREATIVO- "P"= zone omogenee D (solo D5/D6/D7/D8/D9/D10)	**SU = suburbano

**Tabella B**

BASE PER I CALCOLI: VALORI IMMOBILIARI - COMUNE DI COMACCHIO (media tra i valori OMI e quelli di BORSINOIMMOBILIARE.IT)

TIPOLOGIA	*RESIDENZIALE - R				* DIREZIONALE - D				*COMMERCIALE - CT				*PRODUTTIVO/TURISTICO - P			
	CC**	C*	SC*	SU**	CC	C	SC	SU	CC	C	SC	SU	CC	C	SC	SU
LIDO ESTENSI/LIDO SPINA	1	0,93	0,87	0,80	0,92	0,88	0,84	0,80	0,92	0,84	0,76	0,68	0,26	0,24	0,21	0,19
PORTO GARIBALDI	0,76	0,69	0,62	0,55	0,76	0,69	0,62	0,55	1,00	0,87	0,73	0,59	0,23	0,20	0,18	0,15
LIDO SCACCHI/LIDO DI POMPOSA	0,77	0,71	0,65	0,59	0,76	0,70	0,65	0,59	0,66	0,59	0,52	0,45	0,19	0,17	0,15	0,14
LIDO NAZIONI	0,79	0,72	0,62	0,59	0,81	0,75	0,69	0,63	0,90	0,80	0,70	0,60	0,23	0,21	0,18	0,16
LIDO DI VOLANO	0,55	0,51	0,46	0,42	0,55	0,51	0,46	0,42	0,59	0,54	0,50	0,46	0,15	0,14	0,13	0,12
COMACCHIO	0,60	0,54	0,48	0,42	0,55	0,50	0,45	0,40	0,66	0,58	0,51	0,43	0,17	0,15	0,14	0,12
SAN GIUSEPPE	0,52	0,47	0,42	0,37	0,51	0,47	0,42	0,38	0,52	0,48	0,44	0,40	0,15	0,14	0,12	0,11
VOLANIA E ALTRE LOC.	0,32	0,29	0,26	0,23	0,37	0,33	0,28	0,24	0,27	0,25	0,23	0,21	0,11	0,10	0,09	0,08
VACCOLINO	0,36	0,33	0,30	0,27	0,37	0,33	0,28	0,24	0,27	0,25	0,23	0,21	0,11	0,10	0,09	0,08



Diritti edificatori in atterraggio mq. 1500

Stralcio PRG TAV P3 -T 24 Lido degli Estensi

Diritti edificatori in decollo mq. 1397,04

**A atterraggio D decollo**

- AREA CENTRALISSIMA
- AREA CENTRALE
- AREA SEMICENTRALE
- AREA SUBURBANA

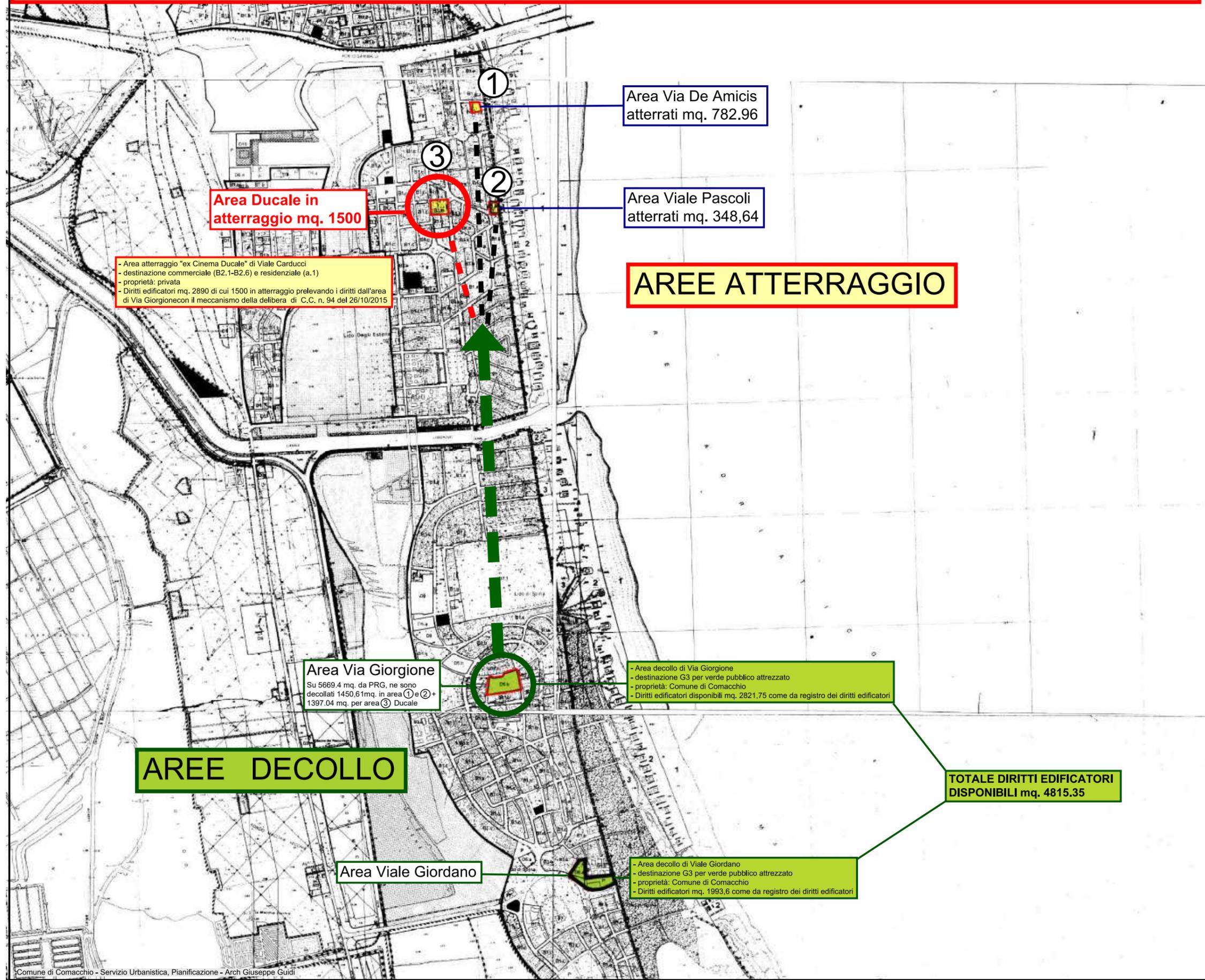




	Diritti Edificatori di decollo	Parametro conversione	Coefficiente abbattimento	Diritti edif. Atterr. senza premialità	Coeff. premiale	Coeff. premiale	Coeff. premiale	TOTALE DIRITTI EDIFICATORI VIRTUALI ATERRAGGIO	DEa	841	Coeff. decollo	Coeff. atterraggio	coeff. abbattimento	Coeff. premialità	Coeff. premialità	Coeff. premialità	
	DEd	Pc	Cab	DEsp	Cpr1	Cpr2	Cpr3	Cd			Cat	Cab	Cpr1	Cpr2	Cpr3		
	808,65	0,260	1	210,25	2	1	2				0,24	0,93	1	2	1	2	
												Cpr1	- Cessione aree di rilevante interesse				
													- Aree destinate a funzione pubblica F , G				
													- Aree pinetate , o bosco o di naturalità accessibili al pubblico				
												Cpr2	- rinuncia a diritti edificatori				
												Cpr3	- area di atterraggio miglioramenti al contesto di atterraggio				
	FORMULA INVERSA												COEFFICIENTI		Destinazione		
	DEa	Pc	Cab	Cpr1	Cpr2	Cpr3		DEd				Cab	Coefficiente abbattimento				
	841	0,260001498		1	2	1	2	808,65				Cat	Coefficiente atterraggio		Residenziale		
	Ufficio di Piano arch Giuseppe Guidi												Cd	Coefficiente decollo		Turistico ricettiva	
	In giallo i campi da compilare												FORMULA derivata dall'allegato 2 della delibera di C.C. n. 94 del 26/10/2015				
													$DEa = DEd \times Pc \times Cab \times Cpr1 \times Cpr2 \times Cpr3 \leq DEd$				
													Da cui deriva la seguente formula inversa per ricavare l' DEd				
													$DEd = \frac{DEa}{Pc \times Cab \times Cpr1 \times Cpr2 \times Cpr3}$				

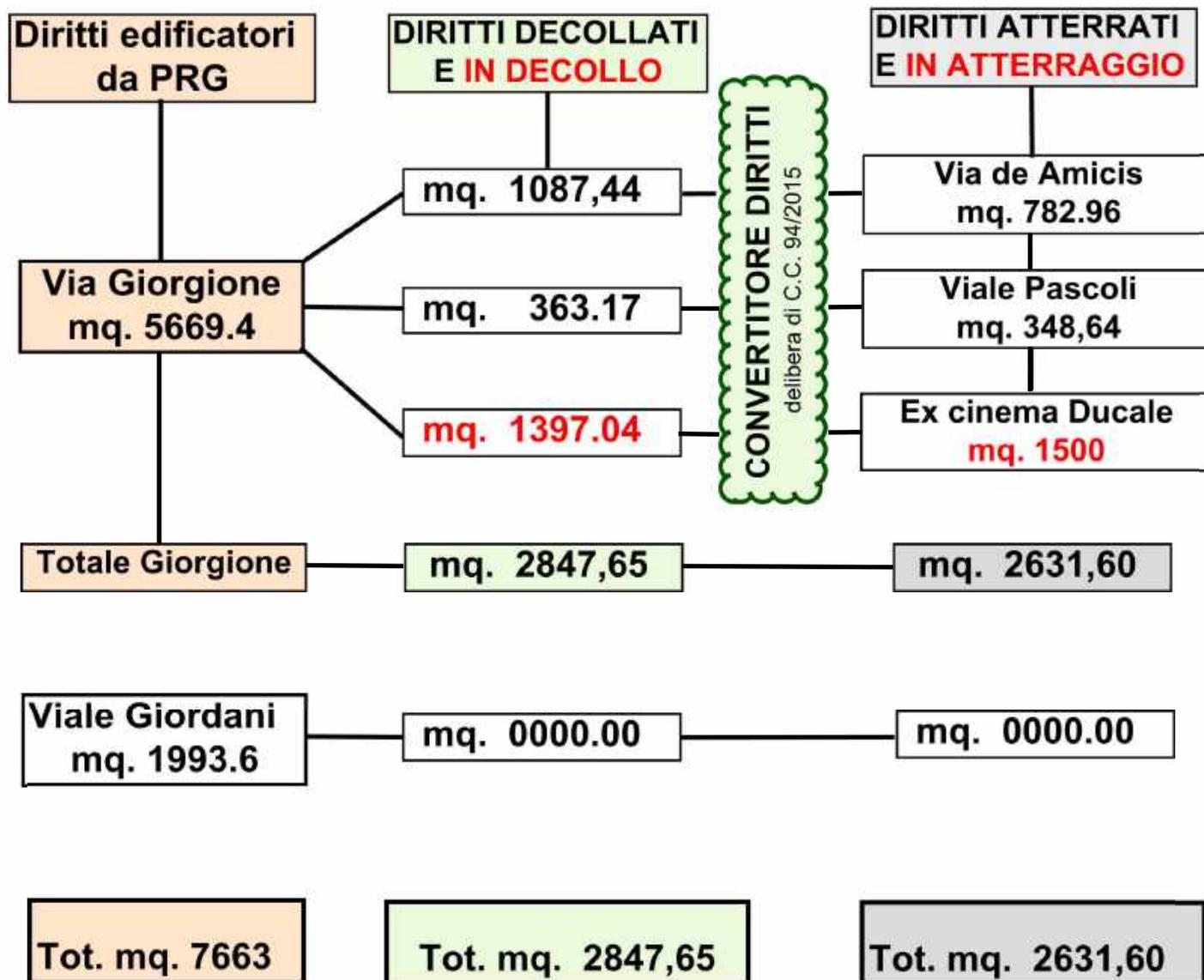
# Planimetria stralcio PRG vigente

## Sintesi di individuazione aree di decollo e atterraggio

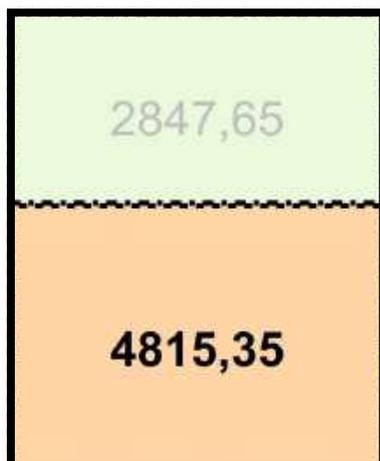


# SCHEMA DELLA CONVERSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

(mq. di superficie complessiva SC)



## "SERBATOIO" DIRITTI



NB. Ai sensi dell'art. 4 del "Regolamento per la gestione del registro perequativo dei diritti edificatori" allegato B1 alla deliberazione n. 79/2019, "i diritti edificatori dell'area di atterraggio, in sede di conversione e mediante l'applicazione dei fattori premiali e/o di abbattimento, non dovranno superare quelli dell'area originaria di decollo, a prescindere dall'utilizzo (residenziale, ricettivo...)";

SINTESI DIRITTI EDIFICATORI RIGENERAZIONE URBANA "EX CINEMA DUCALE"

SCHEMA DELLA CONVERSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI (mq. di superficie complessiva SC)					
DIRITTI EDIFICATORI PRG	USI Decollo	DIRITTI DECOLLATI E IN DECOLLO	CONVERTITORE DIRITTI (Delibera di C. C. 94/2015)	DIRITTI ATERRATI E IN DECOLLO	USI Atterraggio
				Via de Amicis	
	Turis/ricett	1087,44		782,96	Residenziale
				Viale Pascoli	
Via Giorgione 5669,4	Turis/ricett	363,17		348,64	Residenziale
	Turis/ricett	588,39		Ex Cinema Ducale	
	Turis/ricett	808,65		659	Commerciale
				841	Residenziale
<b>SOMMANO</b>		<b>2847,65</b>		<b>2631,60</b>	
<b>SERBATOIO</b> Via Giorgione		<b>2821,75</b>			
		0		0	
Via Giordani 1993,60		0		0	
		0		0	
		0		0	
<b>SOMMANO</b>		<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>SERBATOIO</b> Via Giordani		<b>1993,60</b>			
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>7663,00</b>		<b>2631,60</b>	

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

DECOLLO AVVENUTO	2847,65	ATERRAGGIO AVVENUTO	2631,60
SEBATOIO DIRITTI DISPONIBILI	4815,35	MASSIMO ATERRAGGIO DISPONIBILE	5031,40

VERIFICA	7663
----------	------

7663
------

NB. Ai sensi dell'art. 4 del "Regolamento per la gestione del registro perequativo dei diritti edificatori" allegato B1 alla deliberazione n. 79/2019, ***"i diritti edificatori dell'area di atterraggio, in sede di conversione e mediante l'applicazione dei fattori premiali e/o di abbattimento, non dovranno superare quelli dell'area originaria di decollo, a prescindere dall'utilizzo (residenziale, ricettivo...)"***: