



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

SEDUTA DEL: 20/06/2022

inizio seduta ore: 15:12

PRESENTI \PER L'UFFICIO: Ing. V. Natali, Arch. V. Galanti

VICE PRESIDENTE: A. Ancisi

ASSESSORE: Federica Del Conte

SEGRETARIO: P. Ghiselli

ESPERTI ESTERNI: Arch. G. Pettinato per Lista de Pascale Sindaco, Arch. P. Focaccia per Partito Democratico, Arch. A. Fiorani per Ravenna Coraggiosa.

COMMISSIONE CONSILIARE N. 3 “ASSETTO DEL TERRITORIO”

Cognome e Nome	Delegato: Cognome e nome	Gruppo	presente	ora entrata	ora uscita definitiva
Ancarani Alberto		Forza Italia Berlusconi per Ancarani PrimaveRa Ravenna	<i>assente</i>	-	-
Alvaro Ancisi		Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare	x	15:00	16:46
Cortesi Luca		Ravenna Coraggiosa	x (remoto)	15:00	16:46
Ferrero Alberto		Fratelli d'Italia	x	15:00	16:46
Chiara Francesconi		Partito Repubblicano It.	x (remoto)	15:00	16:46
Grandi Nicola		Viva Ravenna	x (remoto)	15:00	16:46
Haxhibeku Renald		Partito Democratico	x (remoto)	15:00	16:46
Lorenzo Margotti		Partito Democratico	x (remoto)	15:00	16:46
Perini Daniele		Lista de Pascale Sindaco	x (remoto)	15:00	16:46
Rolando Gianfilippo Nicola		Lega Salvini Premier	x	15:00	16:46
Schiano Giancarlo		Movimento 5 Stelle	x (remoto)	15:00	16:46
Valbonesi Cinzia		Partito Democratico	<i>assente</i>	-	-
Verlicchi Veronica		La Pigna-Città, Forese, Lidi	x (remoto)	15:00	16:46

per discutere il seguente o.d.g.:

1. Eventuale approvazione verbali sedute precedenti;
2. CONCORSO DI PROGETTAZIONE A PROCEDURA APERTA IN DUE GRADI PER LA “RIGENERAZIONE SOCIALE, AMBIENTALE, ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DELL’AMBITO SAN BIAGIO NORD A RAVENNA - Approvazione progetto di fattibilità tecnica ed economica riguardante la ricostruzione dell’immobile di Via Cicognani n.15 destinato ad edilizia sociale e la riqualificazione del verde, con autorizzazione al rilascio di parere in deroga mediante procedura ex art. 20 L.R. 15/2013



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Inizio seduta ore **15:12**

In apertura il vice Presidente C3, **Alvaro Ancisi**, che oggi presiede la seduta data l'indisponibilità della presidente Cinzia Valbonesi, ricorda come all'odg vi sia il *“CONCORSO DI PROGETTAZIONE A PROCEDURA APERTA IN DUE GRADI PER LA “RIGENERAZIONE SOCIALE, AMBIENTALE, ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DELL'AMBITO SAN BIAGIO NORD A RAVENNA - Approvazione progetto di fattibilità tecnica ed economica riguardante la ricostruzione dell'immobile di Via Cicognani n.15 destinato ad edilizia sociale e la riqualificazione del verde, con autorizzazione al rilascio di parere in deroga mediante procedura ex art. 20 L.R. 15/201”*

Con l'odierno esame di questa delibera, tiene a precisare l'assessora **Federica Del Conte**, si entra nel merito degli aspetti edilizi del progetto da approvare.

Siamo nell'ambito di un programma di rigenerazione urbana che ha visto il Comune di Ravenna candidarsi nel 2020 per un programma, appunto, integrato di edilizia residenziale sociale – Piers – bandito dalla Regione, ed ottenere un finanziamento regionale di oltre cinque milioni di euro.

Ha avuto inizio un percorso sul cui stato dell'arte a livello procedurale si è più volte ragguagliato in Consiglio comunale; ad oggi abbiamo compiuto il concorso di progettazione a due gradi, con un soggetto vincitore che ha lavorato in questi mesi alla redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica.

Più in particolare, nell'ambito di San Biagio-nord, il progetto interviene su quella che è la costruzione di un nuovo fabbricato in via Cicognani, al posto del fabbricato oggi esistente, destinato a venire demolito, con un aumento di ventitré alloggi della quota del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Inoltre i requisiti per il concorso di fabbricazione a due gradi prevedevano, in aggiunta alla progettazione del fabbricato di via Cicognani, pure il riallestimento dello spazio verde.

Al momento, infatti, vi è un ampio giardino sottoutilizzato, nel cuore del quartiere, con delle notevoli potenzialità e in aggiunta figura la progettazione degli spazi condominiali comuni, al fine di individuare aree che permettano l'incontro dei residenti nei condomini di via Dorese e via Cicognani e, più in generale, di tutti gli abitanti del quartiere, quindi spazio di incontro, di socialità, con la connessione attraverso l'area verde grazie alla rifunzionalizzazione dei percorsi pedonali.

L'intervento comprende anche la desigillazione di circa 2.000 mq. di superfici oggi asfaltate che, pur rimanendo a parcheggio, le renderanno ambientalmente più sostenibili.

Non va dimenticato che parallelamente Acer sta sviluppando il progetto di recupero e rifunzionalizzazione dei due fabbricati esistenti in via Dorese. Si vuole migliorare la loro risposta sotto il profilo energetico, renderli più accoglienti e gradevoli, agire sulla vivibilità degli alloggi con rimodulazioni delle superfici.

Il progetto che ha vinto il concorso necessita, per essere conforme, della procedura ex art. 20 della L. 15/2013, vale a dire quella del rilascio di un parere in deroga.

Come spiega **Valentino Natali**, capo Area Pianificazione Territoriale, la delibera andrà sottoposta a “regolarità tecnica” ed è per questo motivo che sono tre i nominativi dei dirigenti: lo stesso Natali, Galanti del SUE – Sportello Unico per l'Edilizia – e Leonelli per il Servizio Edilizia Pubblica.

Natali, in particolare, sostituisce la collega Dradi, che era la responsabile del Piers, dallo scorso novembre.

Il concorso di idee, opportuno sottolinearlo, ha previsto una forma del fabbricato leggermente diversa dall'attuale, per lungo tempo utilizzato dall'Ausl.

Insomma, dal punto di vista urbanistico è opportuno che vengano individuati con precisione tutti gli elementi per non incorrere in atti non perfetti quanto a legittimità.

A proposito dell'analisi edilizia “abbiamo”, presentato al Consiglio comunale per completezza l'intero progetto, con il quadro economico e i vari elaborati prodotti dal vincitore del concorso.

Vi sarà, poi, l'accordo di programma con la Regione, al fine di confermare il finanziamento assegnatoci a suo tempo dalla delibera di Giunta, seguiranno progetto definitivo ed esecutivo.

Il testo della delibera contiene, tra l'altro, una serie di premesse che ripercorrono un poco “la storia” del bando Piers, rivolto ai Comuni aventi popolazione superiore a 50.000 abitanti; era previsto l'intervento di



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Stato e Regioni, successivamente le Regioni hanno prodotto un bando per il Comuni con più di 50.000 abitanti, cui ha preso parte il Comune di Ravenna, classificandosi al quarto posto; utile per ottenere il finanziamento di circa cinque milioni di euro, su un valore complessivo nell'ordine dei 7.400.000, tenuto conto che i due milioni di euro residui verranno finanziati con fondi comunali.

Di fatto la determina dirigenziale n. 647 del 30 marzo '22 ha sancito la graduatoria finale del concorso di progettazione.

Perché un concorso di progettazione? Perché la Regione aveva stimolato i Comuni ad attivarsi tramite modalità di concorso così da ottenere una platea più ampia di potenziali progettisti.

Concorso “in due gradi” perché vi è un bando aperto a tutti, si sono presentati poco più di trenta soggetti, poi, appunto nel primo grado, la commissione ha provveduto ad individuare cinque candidati “anonimi”, cinque progetti meritevoli di approfondimento.

Tra i cinque è stato scelto, con il secondo grado, il progetto che poi, a procedura espletata, nell'anonimato più completo, si è rivelato essere quello del raggruppamento di aziende e professionisti che vede quale capogruppo “Operastudio” di Magni e Paci architetti di Milano, in collaborazione con Coprat di Mantova e il geologo Cesare Bagolini di Castelnuovo del Garda.

Acer, ricorda Natali, è il soggetto a cui viene demandata la gestione del patrimonio Erp del Comune: la convenzione, in questo caso, prevedeva che delle aree oggetto della strategia del Comune aggiudicatosi il finanziamento venisse affidato ad Acer il progetto riguardante la riqualificazione energetica dei fabbricati di via Dorese 73 e 75, mentre vi sarà un appalto ad hoc per il progetto di via Cicognani: quest'ultimo, infatti, costituisce un progetto di ricostruzione, con l'intervento completato con le opere di rigenerazione dell'area verde e delle superfici poste a livello terreno dei fabbricati.

Una volta giunti al progetto esecutivo, il Comune provvederà a consegnarlo alla stazione appaltante per arrivare poi alla gara d'appalto, ai lavori stessi, all'individuazione del direttore dei lavori, etc.

L'art. 20 della L.R. 15 a proposito della deroga, evidenzia **Valeria Galanti**, prevede la possibilità di andare in deroga esclusivamente per “destinazione d'uso ammissibile, densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati dai confini stabiliti dagli strumenti di pianificazione urbanistica.” Nel caso in questione si va in deroga in quanto l'edificio di via Cicognani si trova a cavallo tra due aree regolamentate dal RUE - art. 4.3.4 e 4.3.5 co 7 -; il nuovo edificio che viene costruito prevede la destinazione specifica dei servizi socio-sanitari e interessa anche il verde pubblico di quartiere, da qui la necessità di applicare l'istituto della deroga proprio perché “stiamo” facendo un edificio a destinazione residenziale e allora “by-passiamo” questa specifica destinazione del RUE che avrebbe incentivato la realizzazione di servizi socio-sanitari nell'area.

Situazione analoga per quanto riguarda l'area su cui insiste il verde.

Se tutto ciò che è stato esposto si riferisce alla destinazione d'uso, dal punto di vista della capacità edificatoria l'art. 4.3.4 prevede un indice di edificabilità che, in questo caso, viene superato, by-passando in tal modo anche il tema della densità edilizia.

Circa l'aspetto della distanza, poiché il nuovo fabbricato viene ad avere una nuova configurazione (dapprima pianta rettangolare, poi pianta più quadrata), la distanza prevista per il piano terra è di 4.94 mt. contro i 5 indicati dal RUE e quindi un'altra situazione che comporta la richiesta dell'applicazione della deroga.

Una precisazione è sollecitata da **Pettinato**, esperto gruppo “Lista de Pascale Sindaco”.

Appurato che l'edificio che doveva avere destinazione d'uso socio-sanitaria diviene “residenziale”, ma “residenziale-sociale” e a maggior ragione appare corretto approvare la deroga, qualche perplessità desta la componente di verde di quartiere.

Rilevando che da circa 1.100 mq. si passa a 2.000 di superficie coperta, non si ha, alla fine, un decremento di verde?

In realtà, spiega **Natali**, la “superficie che si eleva è solo quella di 670 mq.; accade che viene mantenuta la parte interrata del vecchio edificio”, ma non su tutta la parte di interrato si procede a costruire l'elevazione.

Vengono mostrate alcune piantine che indicano come a piano terra si abbia una “sorta di piazza”, quindi una zona perfettamente integrata nel verde; per rispettare i termini anche delle leggi nazionali a proposito di



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

parcheggi pertinenziali, il fabbricato ha conservato l'attuale sagoma a livello interrato, quindi non si ha alcuna modifica della quantità utilizzabile come verde dalla cittadinanza.

Intervenendo in veste di consigliere, **Ancisi**, ormai sviscerato il tema del punto di vista tecnico-amministrativo, fa presente, però, che quest'opera non è scevra da alcune notazioni di carattere politico: sull'edificio, infatti, vi fu una scelta urbanistica volta a realizzare una nuova sede per l'allora Consiglio di Circoscrizione dell'Area 1, vale a dire del centro urbano. Una scelta che Lista per Ravenna contestò con vigore, ritenendo sufficiente quella presente, e che venne “pagata caramente” poiché per acquisire quell'area risultò un prezzo assai alto in termini di urbanizzazione (“... è possibile quasi un accostamento alle gravi conseguenze del Pala Piano fallito!”).

Oggi la scommessa legata a questa scelta di ubicazione sta nel livello di qualità che si verrà a raggiungere, connesso alla riqualificazione dei due immobili di via Dorese n. 73 e 75, attualmente in situazione di massimo degrado. L'augurio è che sia riqualificata pure la qualità della vita: riusciranno il nuovo edificio da costruirsi e i due “vecchi” ad integrarsi con il piccolo “polo” della residenza popolare pubblica? oppure viceversa?

A proposito della carenza di posti auto, il 7 gennaio 2021 “rilevammo” tale criticità: nella piazzetta a sud dell'edificio i posti auto sono occupati dalla palazzina realizzata in luogo dell'ipotizzata, ma mai costruita caserma dei Carabinieri, mentre in via don Mesini i pochi spazi liberi vengono utilizzati dai lavoratori impegnati in una residenza per anziani.

Perché non mettere i parcheggi nel piano “sotterraneo” dell'immobile?

Natali precisa a riguardo che nel piano interrato sono stati proprio previsti i parcheggi asserviti agli alloggi, e la cosa ha rappresentato un altro elemento vincente di un progetto solido, pratico, privo di sterili voli pindarici.

Il parcheggio pubblico attuale, chiede e si chiede **Daniele Perini**, rimarrà, oppure verrà inserito nel progetto della nuova struttura?

E ancora, per una domanda tecnico-politica, sono previsti appartamenti per uso di disabilità al 100%?

Adele Fiorani (esperto “Ravenna Coraggiosa”) quanto alle alberature rileva come dalle tavole e dalle planimetrie spicchi che vengono eliminati venti alberi esistenti, alcuni nella zona del “campetto” da basket, altri in quella dove sorgerà il fabbricato, contro una piantumazione di soli quattordici alberi “nuovi”. Proprio non si poteva fare qualcosa di più...?

A quando, se prevista, una presentazione più dettagliata dell'aspetto del verde?

Rivolto a Fiorani, **Natali**, assicura che la progettazione di dettaglio verrà sviluppata e “non riguarda la deroga”; il verde costituisce l'elemento centrale e qualificante del progetto, anzi è l'elemento di rigenerazione più importante.

In merito agli appartamenti progettati per la piena accessibilità, garantisce a Perini che vi sono, realizzati ad hoc.

A giudizio di **Paolo Focaccia** (esperto PD), siamo in presenza di un intervento che presenta elementi di forte interesse, al di là della necessità di migliorare alcuni aspetti di dettaglio. Si va a lavorare su tessuti in parte degradati, però anche con interessanti potenzialità (è il caso del verde e delle ampie dotazioni di parchi pubblici).

Quindi si deve “irrobustire la progettazione, già ottima”.

L'aspetto davvero nuovo e significativo del progetto, rimarca con convinzione **Del Conte**, consiste nell'aver promosso una strategia che intende offrire risposte a tanti temi, in primis quello sociale, con la riqualificazione di spazi dalle grandi potenzialità, oggi degradati e sottoutilizzati, specie nel caso dei due fabbricati al piano terra di via Dorese.



COMUNE DI RAVENNA

Commissione consiliare permanente n. 3 – “Assetto del territorio”

Segreteria: telefono 0544.482747 – fax 0544.482486
mail: segreteriacommissioni@comune.ra.it

Il progetto mira, come richiesto dal bando, alla rifunzionalizzazione e a migliorare il valore di aggregazione di questi luoghi, strettamente legati a tutto l'aspetto del parco (da valorizzare in maniera opportuna, con nuovi percorsi e nuove piante, con indubbi vantaggi per l'intero quartiere).

Si aggiungano la sostenibilità energetica dei fabbricati, resi più gradevoli quanto a edificabilità, e la desigillazione dei parcheggi esistenti.

Il **vice Presidente Alvaro Ancisi** non essendoci più richieste di intervento da parte dei Consiglieri, invita i componenti la CCAT ad esprimere parere.

Gruppi Consiliari presenti	Parere
Gruppo Partito Democratico	FAVOREVOLE
Gruppo Ravenna Coraggiosa	FAVOREVOLE
Gruppo Lista de Pascale Sindaco	FAVOREVOLE
Gruppo Partito Repubblicano Italiano	FAVOREVOLE
Movimento 5 Stelle	FAVOREVOLE
Gruppo Fratelli d'Italia	CONSIGLIO
Gruppo Viva Ravenna	CONSIGLIO
Gruppo Lega Salvini Premier	CONSIGLIO
Gruppo Forza Italia Berlusconi per Ancarani - PrimaveRA Ravenna	ASSENTE
Lista Per Ravenna-Polo Civico Popolare	CONSIGLIO
La Pigna-Città, Forese e Lidi	CONSIGLIO

I lavori hanno termine alle ore 16.46

Approvato in data: 19/10/2022

(per) Il Segretario Verbalizzante
Paolo Ghiselli

Il Vice Presidente
Commissione Consiliare n. 3
Alvaro Ancisi