



# CITTÀ di BONDENO

Provincia di Ferrara

---

Ufficio: SERVIZIO PIANIFICAZIONE  
PAESAGGIO

Assessorato: LL.PP, URBANISTICA,  
AMBIENTE

## PROPOSTA DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.25 DEL 31-03-2015

**Oggetto: Realizzazione Centro Polifunzionale in Bondeno capoluogo -  
Deroga alle distanze dai confini e all'altezza massima dei fabbricati.**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

#### **Premesso che:**

- a seguito del terremoto del maggio 2012 in Emilia Romagna e Lombardia, Confindustria, con le sigle sindacali CGIL, CISL, UIL e con l'adesione successiva di Confservizi, hanno sottoscritto un accordo per la costituzione del "Fondo intervento a favore delle popolazioni dei lavoratori e del sistema produttivo della Regione Emilia Romagna e Provincia di Mantova";
- in tale accordo si è previsto che il Fondo sia estraneo al patrimonio finanziario delle organizzazioni firmatarie e che *"le risorse raccolte dovranno essere destinate a interventi di sostegno alle popolazioni e al sistema produttivo colpiti dal sisma, nei modi e con le forme che ne garantiscono la certezza della destinazione e la più rapida utilizzazione"*;
- per l'impiego dei fondi raccolti è stato costituito il Trust "NUOVA POLIS" Onlus, con sede in Bologna, Via Barberia n. 13;
- la localizzazione degli interventi sul territorio si è basata sia sull'esigenza di ripartire le risorse in funzione dell'incidenza del sisma nei vari Comuni del cratere (in termini dei danni causati) ricompresi nell'elenco di cui al D.L. n. 74 del 06.06.2012, convertito con la Legge n. 122/2012, sia sulla necessità di inserire i vari interventi sul territorio, in funzione del rispettivo bacino di utenza, secondo un approccio "per area vasta" e non strettamente vincolato dai confini amministrativi delle varie province;

#### **Considerato che:**

- la filosofia che ha guidato le scelte dei promotori dell'iniziativa si basa sulla volontà di contribuire a rivitalizzare i territori feriti dagli effetti del terremoto, con la realizzazione di opere funzionali alle esigenze espresse dai lavoratori, dalle famiglie e dalle imprese;

### **Tenuto conto che:**

- per individuare le opere necessarie ed utili, si è cercato di intercettare, tramite le rappresentanze sindacali ed imprenditoriali, le esigenze concrete delle comunità locali, a partire dai fabbisogni dei lavoratori e delle imprese;
- le esigenze emerse sono state, infine, verificate e confrontate con i rappresentanti delle istituzioni dei territori, Comuni in primis e con la regia della Regione Emilia-Romagna, allo scopo di finalizzare gli interventi nel modo più ottimale;
- il Comune di Bondeno è destinatario dell'impiego delle risorse raccolte;
- I progetti per la ricostruzione sono stati messi a punto dallo studio Mario Cucinella Architects che ha selezionato sei giovani architetti e ingegneri sotto i 30 anni residenti nelle aree del sisma, protagonisti del workshop 'Costruire per ricostruire', cogliendo l'occasione per far crescere professionalmente un gruppo di giovani laureati del territorio.
- La proposta progettuale affrontata per Bondeno è finalizzata alla realizzazione ex-novo di un centro polifunzionale di circa 940 m<sup>2</sup> ad indirizzo sportivo/ricettivo. A questo fine sono quindi da prevedersi e da dimensionarsi gli spazi principali per attività sportive, attività ricettive quali rappresentazioni teatrali, cinematografiche e congressuali, attività didattiche ed enogastronomiche, ma anche una serie di spazi di incontro quali bar e caffetteria.
- L'area individuata per la realizzazione della nuova struttura è situata in posizione strategica rispetto all'abitato di Bondeno ed in particolare nei pressi del bocciodromo e dell'area sportiva Biháč, contribuendo alla creazione di una polarità a destinazione socio-culturale e sportiva.

### **Valutato che:**

- al fine di massimizzare le risorse economiche necessarie alla realizzazione dell'intervento, è indispensabile la collaborazione e la partnership delle Amministrazioni pubbliche interessate, attraverso la messa a disposizione gratuita delle aree su cui verranno realizzate le opere, la rinuncia agli oneri di urbanizzazione, nonché al contributo di costruzione normalmente dovuti in presenza di provvedimenti concessori edilizi;
- tale esonero si giustifica, peraltro, sulla base della natura benefica degli interventi e in ragione della successiva donazione ai soggetti pubblici beneficiari, senza oneri a loro carico;

### **Dato atto che:**

- In data 24.07.2014 con D.C.C. 71 è stata approvata la variante al P.R.G. vigente, art. 15, comma 4°, lett. a), della L.R. 47 del 07.12.1978 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di variare la destinazione urbanistica dell'area oggetto di intervento.

- l'area di cui trattasi ha la seguente destinazione urbanistica:
  - o P.R.G. VIGENTE
    - ZONA PER ATTIVITA' COLLETTIVA PER LA RESIDENZA ESISTENTE - G1/b2 - ATTREZZATURE PER SERVIZI COMUNI ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G., per una superficie di circa 3.000 m<sup>2</sup>;
    - ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - B2 ai sensi dell'art. 33 delle N.T.A. del P.R.G., per una superficie di circa 300 m<sup>2</sup>;
  - o P.S.C. così come controdedotto con D.C.C. 46/2014
    - AMBITO URBANO CONSOLIDATO ai sensi dell'art. 7.2 delle N.d.A;
    - DOTAZIONI ECOLOGICHE ED AMBIENTALI ESISTENTI ai sensi dell'art. 6.2 delle N.d.A

***Dato atto inoltre che:***

- il Comune di Bondeno e il Trust "NUOVA POLIS" Onlus hanno sottoscritto apposita convenzione in data 21.07.2014, ove sono definiti i reciproci diritti ed impegni;
- il testo della convenzione di cui sopra è stato approvato con la DGC n. 173 del 17.07.2014;
- all'art. 4 della convenzione firmata in data 21.07.2014 è stabilito che l'Amministrazione Comunale di Bondeno, quale beneficiario dell'intervento, si impegna ad approvare gli atti e provvedimenti necessari per concedere al Trust il diritto di superficie per l'area di proprietà comunale sulla quale dovrà essere edificato il "Centro Sport & Cultura";
- il Trust, dopo la costruzione degli edifici del Centro Sport & Cultura, riconsegnerà, con apposito atto pubblico, nella piena disponibilità e proprietà del Comune di Bondeno, l'area di sedime e i relativi fabbricati;
- in data 11.03.2015 con D.C.C. 18 avente ad oggetto "Integrazione alla DCC n. 6 del 22.01.2015 avente ad oggetto il Piano Vendite per il triennio 2015 - 2017. Costituzione del diritto di superficie su area di proprietà comunale a favore del Trust "Nuova Polis" Onlus per la costruzione del "Centro Sport & Cultura" si è approvata la cessione in diritto di superficie a favore del Trust "NUOVA POLIS" Onlus con sede in Bologna, Via Barberia n. 13 dell'area censita al N.C.E.U. del Comune di Bondeno al Foglio 149, Mappale 1390, sub. 6 di mq. 3.323;
- il diritto di superficie sull'area sopra evidenziata, viene costituito a favore del Trust "NUOVA POLIS" Onlus, gratuitamente, in considerazione del suo utilizzo per la costruzione di edifici che saranno poi trasferiti in proprietà al Comune di Bondeno;
- in data 23.03.2015 è stato sottoscritto atto pubblico di trascrizione del diritto di superficie a favore del Trust "Nuova Polis" formulato presso lo studio notarile Tassinari & Damascelli con sede in Via Galliera n°8 a Bologna (in corso di

Proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO n.25 del 31-03-2015 Comune di Bondeno

registrazione e trascrizione) per l'area censita al N.C.E.U. del Comune di Bondeno al Foglio 149, Mappale 1390, sub. 6 di mq. 3.323, stabilito nella durata di anni 5 (cinque), con decorrenza dalla sottoscrizione dell'atto pubblico di costituzione del diritto;

- l'area oggetto di intervento è classificata dal P.R.G. come ZONA PER ATTIVITA' COLLETTIVA PER LA RESIDENZA ESISTENTE - G1/b2 - ATTREZZATURE PER SERVIZI COMUNI ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A.
- in tale area, ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A., sono stabilite le distanze minime dai confini di proprietà, pari a 5,00 metri, nonché altezza massima di 10,50 metri, per la realizzazione degli interventi di nuova costruzione;

### **Visti:**

- La richiesta pervenuta in data 01.04.2015 Prot. 9209 e 9210 allegata alla presente, con la quale il Trust "NUOVA POLIS" Onlus chiede le seguenti deroghe:
  - art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. → distanza dal confine 3,00 m anziché 5,00 m;
  - art. 52 delle N.T.A. del P.R.G. → altezza max 13,50 m anziché 10,50 m;
- Gli elaborati allegati alla richiesta di cui sopra che prevedono la realizzazione di tre volumi cilindrici di diametri ed altezze diverse con le seguenti funzioni:
  - a) Sala per attività sportive leggere (corsi di aerobica, yoga, ecc..) che all'occorrenza possa essere utilizzata come luogo per eventi con capienza di circa 200 persone (congressi, rappresentazioni teatrali scolastiche, rappresentazioni cinematografiche). Tali funzioni saranno inserite all'interno del cilindro più grande, di 18 metri di diametro ed alto 12 metri.

Al piano terra saranno poste le funzioni quali spogliatoi, deposito sedie, servizi, piccola palestra pre-riscaldamento, atrio di ingresso e risalite (tra cui un montacarichi) per il livello soprastante, caratterizzato dalla sala vera e propria. La sala polivalente è posta ad una quota +3.50 e si sviluppa su 276 m<sup>2</sup>, che si aggiungono ai 276 m<sup>2</sup> del livello a piano terra. Una fila di ballatoi consente al pubblico di avere un ulteriore visuale della sala, ad una quota rialzata. Gli accessi principali sono posti al piano terra (scale e ascensore), mentre una rampa esterna garantisce l'adeguato deflusso in caso di emergenza.

**Totale superficie: 552 m<sup>2</sup>**
  - b) Sala per attività didattiche ed enogastronomiche. Tali funzioni saranno inserite all'interno del cilindro di 11 metri di diametro ed alto 9 metri.

Al piano terra sarà posta la sala per attività didattiche (corsi di lingua, sala per piccoli eventi o riunioni). La sala si sviluppa su una superficie di 90 m<sup>2</sup> e prevede un'altezza netta di 3 m. Al livello soprastante è dedicata la cucina didattica, destinata a corsi di enogastronomia, alta circa 4.50 m. Gli accessi principali sono posti al piano terra (scale e ascensore), mentre una rampa esterna garantisce l'adeguato deflusso in caso di emergenza.

**Totale superficie: 180 m<sup>2</sup>**

- c) Bar/Cafetteria. Tali funzioni saranno inserite all'interno del cilindro di 13 metri di diametro ed alto 7 metri. Al piano terra sarà posto il bar (sup.104 m<sup>2</sup>, altezza 4.50 m) provvisto di servizi igienici, deposito e tavolini, mentre al livello soprastante sarà possibile ricavare una terrazza aperta dove collocare sedute e tavolini. L'accesso principale è posto al piano terra.

**Totale superficie: 208 m<sup>2</sup>**

**Preso atto che:**

- in data 01.04.2014 con Prot. PGFE 2122/2014 (reg. Prot. 9080 del 01.04.2014), ARPA ha richiesto integrazioni in riferimento al "Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità" allegato alla Variante urbanistica approvata con D.C.C. 71/2014 sopracitata; in particolare in merito all'approfondimento dell'uso storico dei suoli interessati dalla variante ed all'eventuale interferenza con stazioni radio-base e campi elettromagnetici;
- in data 27.05.2014 Prot. 14872 sono state trasmesse ad ARPA le integrazioni richieste di cui al punto precedente;

**Dato atto inoltre che:**

- si conferma in questa sede il contenuto della controdeduzione contenuta nella *Relazione di controdeduzione* in approvazione della variante suddetta che di seguito si riporta "*Considerata la natura pubblica delle opere, l'altezza dei fabbricati verrà verificata in fase progettuale secondo necessità. Qualora si verificasse l'eventualità di superamento del limite di altezza previsto dall'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G. vigente per il fabbricato, tale limite verrà applicato al piano di calpestio dei locali destinati alla permanenza degli utilizzatori. Quanto sopra è evidenziato nella Relazione Tecnica in supporto alla presente deliberazione (Allegato 12)*"

**Ritenuto** necessario provvedere in merito, al fine di ammettere l'intervento progettuale proposto in deroga agli strumenti urbanistici vigenti sull'area, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013 e s.m.i, in considerazione dell'interesse pubblico che lo stesso riveste e nello specifico rispetto la distanza dai confini di proprietà e altezza massima dei fabbricati;

**Rilevato che:**

- il proprietario del lotto adiacente verso cui viene ammessa la deroga alla distanza dal confine è il Demanio dello Stato e pertanto verrà trasmesso il presente atto anche tale soggetto;

**Visto:**

- il Piano Strutturale Comunale così come controdedotto con D.C.C. 46/2014;

Proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO n.25 del 31-03-2015 Comune di Bondeno

- la Variante al P.R.G. vigente, art. 15, comma 4°, lett. a), della L.R. 47 del 07.12.1978 e successive modifiche ed integrazioni approvata con D.C.C. 71/2014;
- l'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G. vigente che identificano l'area come ZONA PER ATTIVITA' COLLETTIVA PER LA RESIDENZA ESISTENTE - G1/b2 - ATTREZZATURE PER SERVIZI COMUNI;
- l'art. 20 della L.R. 15 del 30/07/2013
- l'atto pubblico di trascrizione del diritto di superficie a favore del Trust "Nuova Polis" formulato presso lo studio notarile Tassinari & Damascelli con sede in Via Galliera n°8 a Bologna, in corso di registrazione e trascrizione;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal responsabile del settore interessato, allegato;

Sulla scorta della seguente votazione palese:

- Consiglieri assegnati all'Ente ed in carica N. 16,
- Presenti n. --
- Votanti n. --
- Astenuti ---
- Voti a favore n. --
- Voti contrari ---

Per i motivi sopra esposti:

### **DELIBERA**

1. di ammettere la realizzazione dell'intervento previsto negli elaborati progettuali allegati alla presente;
2. di autorizzare, ai sensi dell'art 20 della L.R.15/2013 e s.m.i, la costruzione dei fabbricati previsti dagli elaborati progettuali allegati in deroga alle distanze dai confini di proprietà ed alle altezze massime consentite in considerazione dell'interesse pubblico che lo stesso riveste, e più precisamente:
  - a. costruzione ad una distanza minima di 3,00 metri dal confine di proprietà;
  - b. costruzione di edifici con un'altezza massima di 13,50 metri;
3. di trasmettere il presente atto al Demanio dello Stato quale soggetto proprietario del lotto adiacente verso il cui confine viene ammessa la deroga della distanza.
4. di prendere atto che, stante la consistenza degli allegati che non consente la loro pubblicazione sull'albo pretorio on-line, considerate le loro dimensioni superiori a 5 MB, si applica la procedura dell'art. 6, comma 3, del Regolamento comunale relativo alla pubblicazione degli atti nell'Albo Pretorio Informatico (D.G.C. n. 209 del 23/12/2010). Ciò premesso gli allegati sono integralmente consultabili sul sito web istituzionale del Comune di Bondeno accedendo alla voce menù: albo-pretorio- on- line e successivamente cliccare su link in fondo alla pagina: ALLEGATI PROPOSTA DELIBERA CONSIGLIO N. 25\_2015;

Proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO n.25 del 31-03-2015 Comune di Bondeno

**DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

CIG:

---

PARERE: Favorevole in ordine alla **Regolarità Tecnica**

Data: 08-04-2015

Il Dirigente  
**Magnani Fabrizio**

Il Responsabile del procedimento  
**Magnani Fabrizio**