

76



U.E. 244 T: ED:
Denominazione EX CENTRO OPERATIVO ORTOFRUTTICOLO (EX COO) E AREA VERDE
Provincia FE
Comune FERRARA
Ubicazione VIA BOLOGNA, 534

DATI CATASTALI

Sezione -
Foglio 226
Particella Vedi tabella sotto
Subalterno Vedi tabella sotto
Categoria Vedi tabella sotto
Classe -
Superficie catastale (mq) Vedi tabella sotto

Condizione Giuridica INDISPONIBILE
Stato di occupazione Vari (ved. Elenco iniziale)
Valore di inventario (€) 9.275.805,11 (complessivi)
Prov. di vincolo NO

Descrizione:

Il complesso immobiliare **EX COO** è costituito dall'edificio (Particella 11) e dal lotto di pertinenza. Nasce con funzione principale di "centro commerciale di produzione ortofrutticola". L'edificio è architettonicamente articolato in volumi di diverse altezze e piani. Nasce per ospitare funzioni di rappresentanza (ex sala borsa, sale convegni), uffici e servizi annessi. All'interrato archivi, depositi, garage.

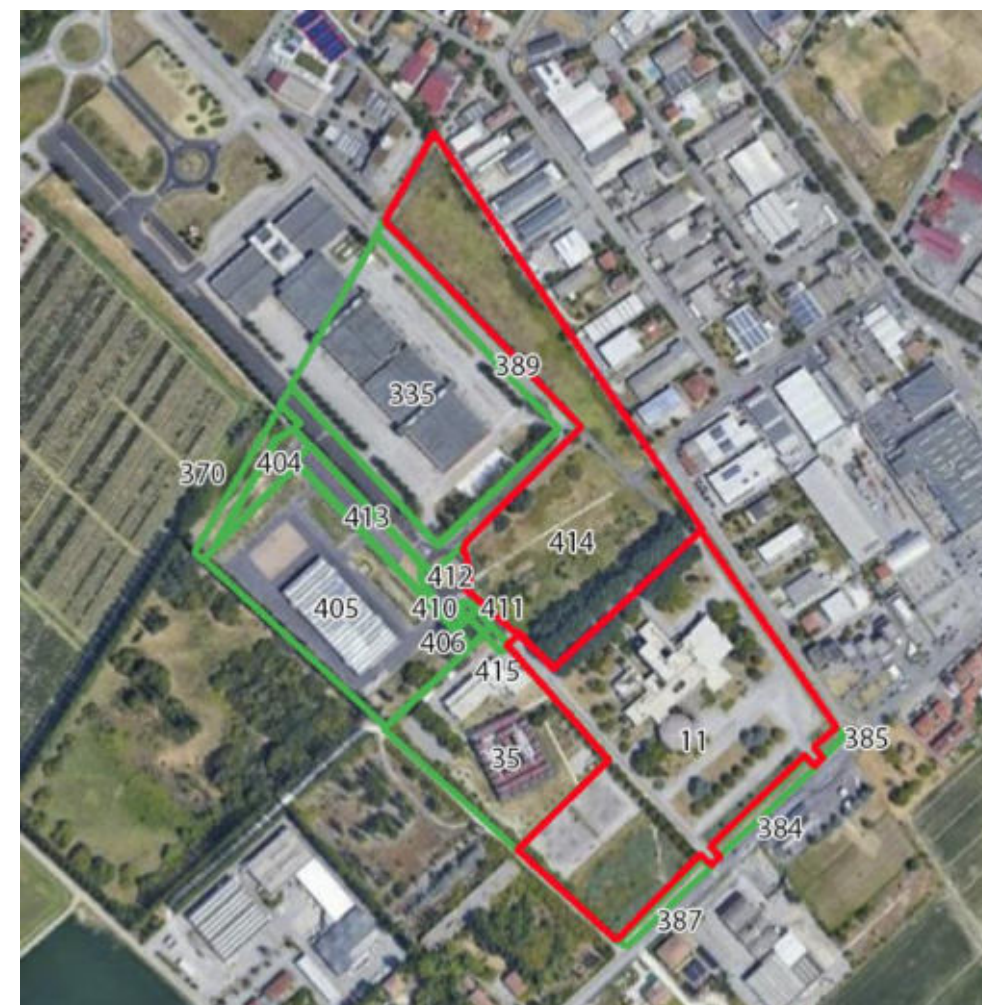
È inserito in un comparto in cui sono presenti la Fiera (part.335 in gestione al Comune), il nuovo Centro Unificato per l'Emergenza della Protezione Civile (CERPIC part.405), e la nuova sede dell'Agenzia regionale prevenzione ambiente energia (ARPAE part.35) con i laboratori. In fase di realizzazione il centro unificato provinciale (CUP part.405).

Al centro del comparto un **Terreno non edificato** (particella 414), da valorizzare;

Complessità 3



1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea (in rosso le particelle interessate da interventi di valorizzazione, in verde le altre proprietà RER già date in uso)



Figura 18. Foto Edifici Part. 11 (palazzina ex Centro Ortofrutticolo). Fonte: Google Street View

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Anno di costruzione: La costruzione risale agli anni '70

Destinazione urbanistica: Il vigente [Piano Strutturale \(PSC\)](#) individua l'area del comparto di interesse come *Sistema ambientale e delle dotazioni collettive*, articolato nel *Subsistema attrezzature e spazi collettivi* (NTA art. 10 punto 10.7) nel quale coesistono diversi usi funzionali.

Il complesso risulta poi collocato, dagli strumenti urbanistici vigenti, in "Aree soggette a POC (Piano Operativo Comunale)" normate dal RUE (Regolamento urbanistico edilizio) all'art. 105-5. Ad oggi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR n. 24/2017, sull'area non è più ammessa l'attuazione di interventi di trasformazione urbanistica attraverso presentazione di POC. Restano ammessi gli interventi già autorizzati con precedenti piani attuativi o quelli consentiti ai sensi del RUE e i mutamenti di destinazione d'uso che non comportino aumento di carico urbanistico (art. 81). Il RUE stabilisce [vincoli](#) in ordine all'Indice di Copertura e al Rapporto di Verde (art. 100), all'altezza degli edifici (art. 101), alla densità edilizia (art.102) alle misure per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente (art.103), alle destinazioni d'uso (art.105). Il complesso identificato alla particella 11 è considerato come edificio con fronte esterno di pregio storico e testimoniale (Art. 114).

E' stato ASSUNTO con Delib. di Giunta Comunale 2023-536 del 24/10/2023 il [Piano Urbanistico Generale \(PUG\)](#). L'assunzione prevede il coinvolgimento della cittadinanza.

Per maggiori approfondimenti si rimanda al sito: <https://www.comune.fe.it/pug>

Unità immobiliari	Tipo	Part.	Categoria	Superficie catastale	Valore di inventario
	Edificio	11	D/8	46.335 mq	8.706.300,85 €
	Terreno	11		50.771 mq	
	Terreno	414		42.823 mq	48.948,66 €

Stato d'uso: Libero

Superficie fondiaria (mq) 112.017

Destinazione d'uso: Centro commerciale di produzione agricola

Ipotesi progettuale: La Regione ha intrapreso un processo coordinato di valorizzazione del comparto che ha portato alla realizzazione del CERPIC, della sede di ARPAE e alla futura realizzazione del CUP, con conseguenti accordi di gestione degli stessi. Sono stati realizzati il parcheggio ad uso pubblico, la rotonda di raccordo degli ingressi e la pista ciclabile con nuovo impianto di illuminazione pubblica ed il completamento della viabilità interna esistente, procedendo all'affidamento delle dotazioni al Comune di Ferrara che gestisce anche l'edificio Fiera.

Riguardo agli immobili oggetto di progettualità di valorizzazione in corso si precisa che:

- Il complesso immobiliare ex COO nel 2023 è stato candidato a un Avviso per la manifestazione di interesse promosso da INVIMIT SGR S.p.A. per la ricerca, ai fini della eventuale acquisizione, di immobili da destinare principalmente a funzioni di studentato. Avviata la procedura di asta pubblica per riscontrare le possibilità di interesse del mercato.
- Resta in corso di valutazione relativamente al terreno a verde, posto al centro del comparto tra la Fiera e l'Ex C.O.O., l'ipotesi di inserimento nella nuova progettazione del CUP quale area di deposito dei mezzi di Emergenza Protezione Civile, senza escludere altre progettualità che potrebbero essere valutate in sinergia con il PUG.

Fonti: -

Note: -



Figura 20. Foto Part. 11 (palazzina ex C.O). Fonte: : Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2023



Figura 19. Foto Part. 11 (palazzina ex C.O). Fonte: : Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2023



Figura 21. Foto Sala Borsa dell' Ex C.O. Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo luglio 2023



Figura 23 Foto Part. 11 (hall ex C.OO.). Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo luglio 2023



Figura 22 Part.11 (palazzina uffici ex COO). Fonte_ Regione Emilia Romagna sopralluogo luglio 2023