

75



U.E. 244 T: ED:  
 Denominazione EX CENTRO ORTOFRUTTICOLO  
 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)  
 Provv. di vincolo

L'ex Centro Operativo Ortofrutticolo è inserito in un comparto in cui sono presenti la Fiera (part.335), il nuovo Centro Unificato per l'Emergenza della Protezione Civile (CERPIC part.405), mentre è in fase di realizzazione il centro unificato provinciale (CUP part.405) e la nuova sede dell'Agenzia regionale prevenzione ambiente energia (ARPAE part.35) con i laboratori. L'edificio della Fiera esistente è affidato in gestione al Comune di Ferrara così come le relative opere esterne pubbliche. Risultano attualmente inutilizzati, e quindi interessati a interventi di valorizzazione/alienazione:

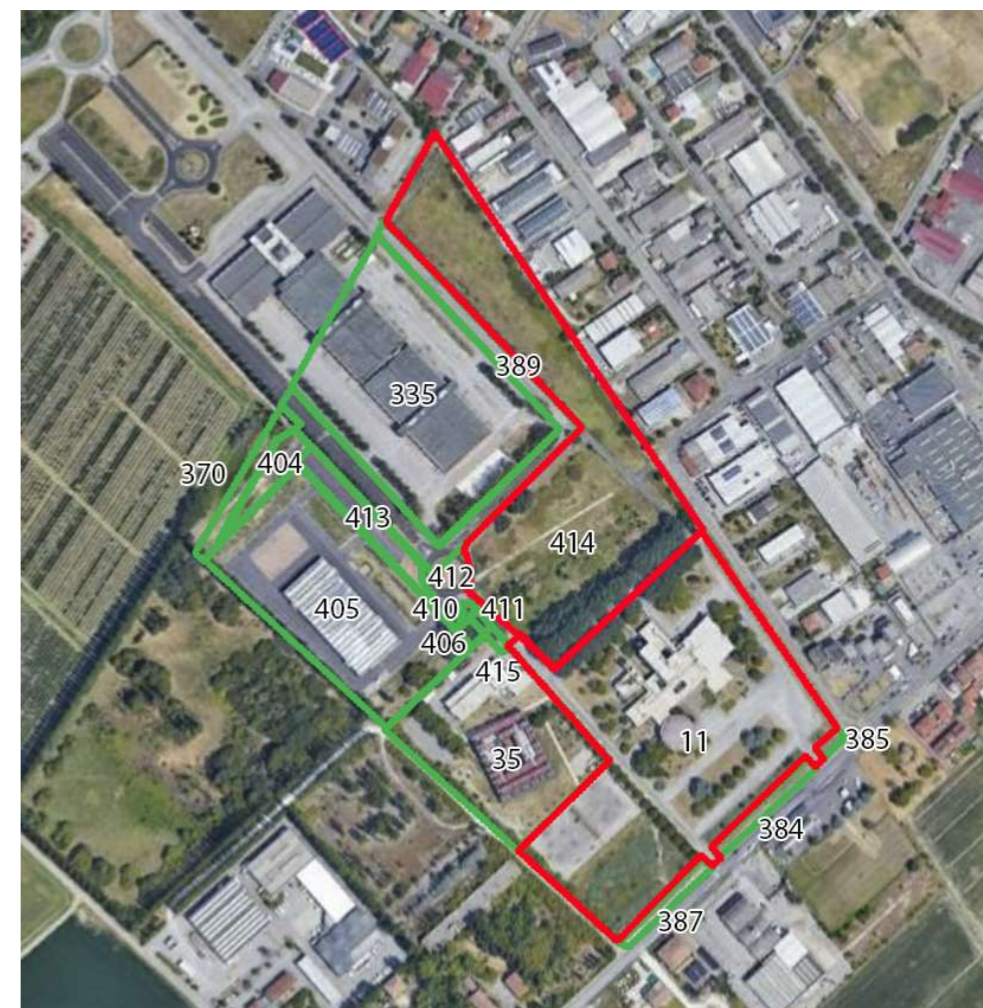
**Descrizione:**

- **Ex centro ortofrutticolo** (Particella 11); Si tratta di un edificio complesso che ospita una sala per le contrattazioni (ex Sala borsa), uffici, sale per assemblee e per convegni, un bar tavola calda; un atrio principale e disimpegni; locali tecnici; abitazione del custode; magazzini.
- **Terreno non edificato** (particella 414);

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

## CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Anno di costruzione: Vari  
 Destinazione urbanistica: Il [Piano Strutturale \(PSC\)](#) del Comune di Ferrara, in vigore dal 03/06/2009 assoggettava le aree in oggetto a POC (Piano Operativo). Ad oggi, le previsioni insediative del POC sono decadute a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR n. 24/2017. Per tali aree, restano ammessi gli interventi già autorizzati con precedenti piani attuativi o quelli consentiti ai sensi del RUE. Il [RUE](#) stesso stabilisce dei [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).  
 Con atto n. 396 del 02/08/2022 la Giunta Comunale di Ferrara ha validato il Documento Strategico del PUG, che analizza il territorio e le sue criticità e potenzialità, al fine di individuare strategie e azioni progettuali per tradurre operativamente gli obiettivi.

Unità immobiliari	Terreno	Edificio	Part.	Sub.	Cat.	Sup. catastale	Valore di inventario
		2 - 5 - 11- 12 - 14	11		D/8	46.335	8.706.300,85 €
	23		11			50.771	
	20*		414			42.823	48.948,66 €

Stato d'uso: Vari  
 Superficie fondiaria (mq) 112.017  
 Destinazione d'uso: Varie  
 Ipotesi progettuale: La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo coordinato di valorizzazione del comparto, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo B del presente Piano. In questo senso nel 2022 si è conclusa la realizzazione del CERPIC, mentre deve ancora essere realizzato il CUP. È stata sottoscritta la Convenzione N. 0452 tra la RER e l'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile per l'affidamento in gestione dei beni regionali, in attuazione dell'art.19 della legge regionale 30 luglio 2015 n. 13 e dell'art.16 della legge regionale 01 agosto 2017 n. 18, approvata con D.G.R. n. 1009/2022. Si è proceduto inoltre all'aggiornamento catastale della nuova sede dell'Agenzia regionale prevenzione ambiente energia (ARPAE) e laboratori.

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.

L'edificio della Fiera esistente è affidato in gestione al Comune di Ferrara così come le relative opere esterne pubbliche (strade, aree verdi) attraverso convenzione trentennale stipulata in data 21/12/2015 Rep. 286, successivamente integrata con Atto Rep. 0454 /2022 che ha esteso la convenzione alle dotazioni di nuovo realizzo sopra citate.

Sono poi oggetto specifico di valorizzazione:

- l'edificio ex COO che, nel corso del 2023 è stato candidato a un Avviso per la manifestazione di interesse fatto da INVIMIT SGR S.p.A. per la ricerca, ai fini della eventuale acquisizione, di immobili destinati o da destinare prevalentemente a funzioni di student housing.

Ampia area verde al centro del comparto in stato di abbandono.

Fonti: -

-



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



Figura 21. Foto Part. 11 (palazzina ex C.O). Fonte: : Regione Emilia-Romagna sopralluogo 2023



Figura 23. Foto Sala Borsa dell' Ex C.O. Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo luglio 2023

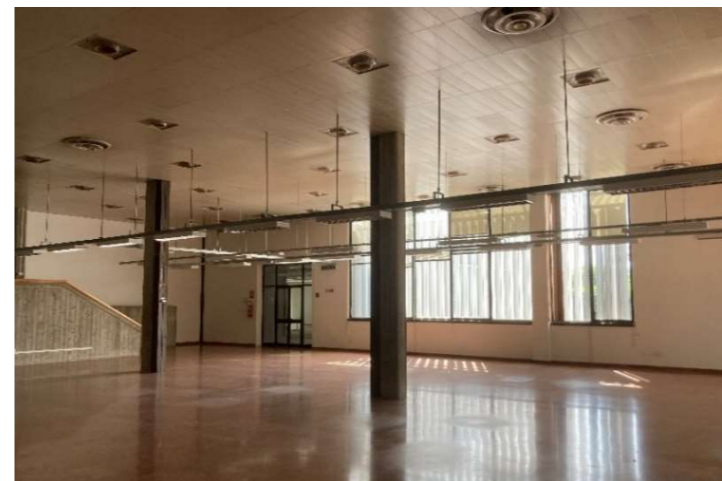


Figura 24 Foto Part. 11 (hall ex C.OO.). Fonte: Regione Emilia-Romagna sopralluogo luglio 2023



Figura 22 Part.11 (palazzina uffici ex COO). Fonte\_Regione Emilia Romagna sopralluogo luglio 2023