

Proposta N.: **DG/PRO/2025/115**

OGGETTO: PRESA D'ATTO DEL CONTENUTO DELLE VARIANTI IN CORSO D'OPERA PRESENTATE PER GLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DI DUE STUDENTATI, RISPETTIVAMENTE IN VIA RIMESSE E IN VIA GRAMSCI, E DEL FATTO CHE LE MEDESIME VARIANTI NON COMPORTANO MODIFICA ALLE RELATIVE CONVENZIONI DISCIPLINANTI LA DESTINAZIONE DI PARTE DELLE STRUTTURE ALLA LOCAZIONE A CANONE CALMIERATO A FAVORE DI STUDENTI CON DETERMINATI REQUISITI DI MERITO E REDDITO

LA GIUNTA

PREMESSO che:

(a) in data 11 gennaio 2024 - in esecuzione della deliberazione di Consiglio comunale PG n. 823347/2023 che ne ha approvato i contenuti - con atto pubblico della notaio Elena Tradii, rep. 25796, racc. 19785, è stata stipulata tra il Comune di Bologna e la società ITS S.r.l. la “Convenzione per politiche abitative per gli studenti universitari in struttura ricettiva”, connessa all’intervento edilizio di riqualificazione dell’area di via Rimesse 4-6 (di seguito “Convenzione di via Rimesse”);

(b) in data 03 aprile 2024 - in esecuzione della deliberazione di Consiglio comunale PG n. 823345/2023 che ne ha approvato i contenuti - con atto pubblico del notaio Alberto Valeriani, rep. 30010, racc. 20189, è stata stipulata tra il Comune di Bologna e la società Adige Building S.r.l. la “Convenzione di attuazione di permesso di costruire in deroga relativo alla ristrutturazione edilizia per la riqualificazione conservativa dell’immobile ex direzionale in via Gramsci n. 6 (ex INPS)” (di seguito, “Convenzione di via Gramsci”);

PREMESSO inoltre che:

(a) per quanto riguarda la Convenzione di via Rimesse, con atto di compravendita a cura del notaio Edoardo Rinaldi, rep. 10901/6322, registrato a Milano il 24/05/2024 al n. 48711, la società Investire SGR S.p.A. per conto del Fondo Aetheneum ha acquisito la proprietà delle aree in questione, subentrando di conseguenza nel titolo abilitativo oggetto di convenzionamento e assumendosi tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione medesima;

(b). per quanto riguarda la Convenzione di via Gramsci, con atto di compravendita a cura del notaio Fabio Gaspere Pantè, rep. 42303, registrato a Milano il 30/09/2024 al n. 71666, la società Kryalos SGR S.p.A. per conto del Fondo Mathelt ha acquisito la proprietà delle aree in questione, subentrando di conseguenza nel titolo abilitativo oggetto di convenzionamento e assumendosi tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione medesima;

VISTO che entrambe le convenzioni in questione:

- sono connesse a interventi di trasformazione edilizia, con cambio d'uso, finalizzati alla realizzazione di strutture ricettive destinate particolarmente, pur senza vincolo di esclusività, all'utenza universitaria, vale a dire a studenti universitari, ricercatori, titolari di borse di studio o assegni di ricerca, docenti, ecc. (di seguito, per esigenze di sintesi, "studentati");
- stabiliscono l'obbligo dei soggetti attuatori e gestori, una volta realizzati e avviati gli studentati, di destinare parte dei posti letto disponibili a studenti con determinati requisiti di merito e reddito, applicando prezzi calmierati inferiori a quelli di mercato; stabiliscono in particolare la destinazione dei suddetti posti letto a canone calmierato a favore di studenti in possesso, oltre che dei requisiti di merito necessari per accedere alle graduatorie di assegnazione delle residenze ER.GO (Azienda regionale per il Diritto agli Studi Superiori dell'Emilia Romagna), di requisiti di reddito tali da non consentire l'accesso alle medesime graduatorie ma comunque insufficienti a sostenere i costi di un alloggio a mercato libero (nello specifico, di requisiti di reddito superiori fino a un massimo del 30% rispetto alle soglie fissate per l'accesso alle graduatorie ER.GO);
- stabiliscono inoltre l'obbligo dei soggetti attuatori e gestori, una volta realizzati e avviati gli studentati, di consentire l'accesso e la fruizione gratuita di alcuni spazi comuni delle strutture agli studenti e alle figure assimilabili dell'Università di Bologna (nonché, per quanto riguarda la Convenzione di via Gramsci, la possibilità a favore anche delle articolazioni e degli organi della stessa Università e di ER.GO di utilizzare in via esclusiva alcuni locali, previa prenotazione, per occasioni particolari);

VISTO nello specifico che:

(a) la Convenzione di via Rimesse, sulla base degli elaborati in atti all'istanza di permesso di costruire PG n. 810201/2022, poi rilasciato in data 04/04/2024 (come permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 15/2013, in quanto subordinato alla stipula di detta convenzione, oltre che della convenzione disciplinante la realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali):

- prevedeva la realizzazione di uno studentato dotato di 472 stanze, di cui 61 stanze doppie e 411 stanze singole, per un totale di 533 posti letto;
- prevedeva altresì la realizzazione di spazi comuni, accessibili e fruibili gratuitamente dall'utenza universitaria, per complessivi 366,45 mq di SU (superficie utile), così distribuiti: area studio di 86,54 mq, area gioco/svago di 189,49 mq, servizi igienici, area snack, ecc. di 90,42 mq;
- stabiliva l'obbligo di riservare agli studenti con i requisiti di merito e di reddito sopra richiamati, a prezzi calmierati, 14 stanze, tutte doppie, per un totale di 28 posti letto;

(b) la Convenzione di via Gramsci, sulla base degli elaborati in atti all'istanza di permesso di costruire PG n. 483445/2023, poi rilasciato in data 05/04/2024 (come permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. 15/2013, in quanto subordinato alla stipula di detta convenzione, che disciplina anche la realizzazione e cessione delle dotazioni territoriali):

- prevedeva la realizzazione di una struttura ricettiva dotata complessivamente di 540 stanze, di cui:
 - 76 stanze destinate alla fruizione *short staying* di tipo turistico (hotel), tutte doppie, corrispondenti quindi a 152 posti letto;
 - 464 stanze destinate agli studenti e più in generale all'utenza universitaria (studentato), di cui 63 stanze doppie e 401 stanze singole, corrispondenti quindi a 527 posti letto;
- prevedeva altresì la realizzazione di spazi comuni, accessibili e fruibili gratuitamente dall'utenza universitaria, per complessivi 393,17 mq di SL (superficie lorda), così distribuiti: area studio di 244,70 mq, cucine comuni di 94,21 mq, sala polivalente di 54,26 mq;
- stabiliva l'obbligo di riservare agli studenti con i requisiti di merito e di reddito sopra richiamati, a prezzi calmierati, 23 stanze doppie e 6 stanze singole, per un totale di 52

posti letto;

DATO ATTO che per entrambi gli interventi in questione è stata presentata una variante in corso d'opera al progetto previsto dal titolo abilitativo, e in particolare che:

(a) per l'intervento di via Rimesse, è stata presentata istanza di permesso di costruire PG n. 894465/2024 (non ancora rilasciato), per variante al progetto assentito con il citato permesso di costruire di cui all'istanza PG n. 810201/2022;

(b) per l'intervento di via Gramsci, è stata presentata la SCIA PG n. 765162/2024, per variante al progetto assentito con il citato permesso di costruire di cui all'istanza PG n. 483445/2023;

CONSIDERATO, per quanto attiene alle stanze, ai posti letto e agli spazi comuni in progetto, che le suddette varianti prevedono:

(a) per l'intervento di via Rimesse:

- l'aumento del numero di stanze da 472 a 488, e del numero di posti letto da 533 a 548 (determinato dalla riduzione del numero di stanze doppie da 61 a 60 e dall'aumento del numero di stanze singole da 411 a 428) senza alcuna modifica del numero di stanze e di posti letto da locare a canone calmierato;
- l'aumento della superficie degli spazi comuni accessibili e fruibili dagli esterni, da 366,45 mq a 425,54 mq, per effetto di una complessiva riconfigurazione e dell'inclusione negli stessi di un'area esterna; tali spazi comuni, in virtù della variante, risultano pertanto così distribuiti: area studio di 36,59 mq, area gioco/svago di 176,68 mq, servizi igienici, area snack, ecc. di 102,27 mq, area esterna di 110,00 mq;

(b) per l'intervento di via Gramsci:

- la riduzione del numero di stanze complessive da 540 a 539, riduzione che riguarda il numero di stanze doppie dedicate alla fruizione short staying di tipo turistico (hotel), senza alcun effetto sul numero di stanze e di posti letto dedicati a studentato, né tantomeno sul numero di stanze e di posti letto da locare a canone calmierato;
- l'aumento della superficie degli spazi comuni accessibili e fruibili dagli esterni, da 393,17 mq a 423,18 mq, per effetto dell'ampliamento della sala polivalente da 54,26 mq a 84,27 mq (mentre restano invariate le superfici degli altri spazi comuni);

CONSIDERATO che entrambe le convenzioni stabiliscono che le varianti in corso d'opera al progetto che non determinino una riduzione del numero di stanze o di posti letto destinati a studentato sono approvate secondo le procedure di legge, e in particolare che:

(a) la convenzione di via Rimesse, all'art. 6, comma 3, prevede che "Le varianti in corso d'opera del progetto, che non concernano una riduzione del numero di unità immobiliari e posti letto oggetto della presente convenzione, sono approvabili nelle forme di legge senza necessità di approvazione da parte del Consiglio comunale";

(b) la convenzione di via Gramsci, all'art. 7, comma 5, prevede che "Le varianti in corso d'opera del progetto, che non concernano in riduzione il numero di stanze e posti letto indirizzati alla finalità di studentato, sono approvabili nelle forme di legge senza necessità di approvazione da parte del Consiglio comunale";

RILEVATO, per entrambe le convenzioni, per quanto esposto in precedenza, che le varianti in esame non determinano alcuna riduzione del numero di stanze o di posti letto dedicati a studentato, né tantomeno del numero di stanze o di posti letto da locare a canone calmierato;

RITENUTO inoltre, per entrambe le convenzioni, per quanto esposto in precedenza, che le limitate modifiche apportate dalle varianti agli spazi comuni delle strutture, in complessivo aumento di superficie in entrambi i casi, non intacchino in alcun modo le finalità della convenzione, né gli obblighi assunti dai soggetti attuatori/gestori, né i benefici per l'utenza universitaria che ne derivano;

RICHIAMATA la competenza della Giunta, attribuita dalle convenzioni stesse, sulle eventuali modifiche alle convenzioni diverse da quelle comportanti la riduzione del numero di stanze o di posti letto dedicati a studentato o da locare a canone calmierato (art. 6, comma 4, per la Convenzione di via Rimesse; art. 7, comma 6, per la Convenzione di via Gramsci);

RITENUTO dunque di prendere atto del contenuto delle varianti in corso d'opera presentate per gli interventi di via Rimesse e di via Gramsci, per quanto sopra descritte, dando atto al contempo che la loro presentazione o approvazione non comporta né necessita di una modifica delle vigenti convenzioni;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dalla Responsabile del Settore Servizi per l'Edilizia Privata;

STABILITO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, e quindi di non richiedere, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il parere della Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile

Su proposta del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio;

A voti unanimi e palesi,

DELIBERA

(a) DI PRENDERE ATTO di quanto previsto dalla variante in corso d'opera oggetto dell'istanza di permesso di costruire PG n. 894465/2024, relativa all'intervento di realizzazione di uno studentato in via Rimesse già assentito con permesso di costruire convenzionato richiesto con PG n. 810201/2022 e rilasciato il 04/04/2024, dando atto che l'approvazione di tale variante, per le ragioni esposte in premessa, non comporta né necessita di una modifica della relativa convenzione, stipulata il 11 gennaio 2024 tra Comune di Bologna e soggetto attuatore, avente ad oggetto "Convenzione per politiche abitative per gli studenti universitari in struttura ricettiva" (atto pubblico della notaio dott.ssa Elena Tradii, rep. 25796, racc. 19785);

(b) DI PRENDERE ATTO di quanto previsto dalla variante in corso d'opera presentata tramite SCIA PG n. 765162/2024, relativa all'intervento di realizzazione di uno studentato in via Gramsci già assentito con permesso di costruire convenzionato richiesto con PG n. 483445/2023 e rilasciato il 05/04/2024, dando atto che tale variante, per le ragioni esposte in premessa, non comporta né necessita di una modifica della relativa convenzione, stipulata il 03 aprile 2024 tra Comune di Bologna e soggetto attuatore, avente ad oggetto "Convenzione di attuazione di permesso di costruire in deroga relativo alla ristrutturazione edilizia per la riqualificazione conservativa dell'immobile ex direzionale in via Gramsci n. 6 (ex INPS)" (atto pubblico del notaio Alberto Valeriani, rep. 30010, racc. 20189).

Il Sindaco
Matteo Lepore

La Vice Segretaria Generale Vicaria
Lara Bonfiglioli

s.m.i. -