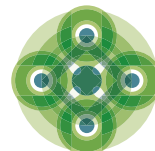




**Comune di Bologna**

Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente  
Settore Piani e Progetti Urbanistici  
U.I. Progettazione Urbanistica  
piazza Liber Paradisus 10  
Torre A, piano 9  
40129, Bologna



Sostenibilità  
**è Bologna**

## REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

VARIANTE Art.32bis

PROMOZIONE DI INTERVENTI PER L'ABITARE CONDIVISO E  
SOLIDALE

## RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE

documento firmato digitalmente

## INDICE

PREMESSA.....	1
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI.....	1
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI QUARTIERI.....	3
MODIFICHE AL TESTO NORMATIVO ADOTTATO.....	4

## PREMESSA

Il presente documento illustra le controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini e ai pareri dei Quartieri e le conseguenti modifiche apportate agli elaborati costitutivi della Variante "Art.32bis PROMOZIONE DI INTERVENTI PER L'ABITARE CONDIVISO E SOLIDALE" del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente (RUE), adottata con deliberazione consiliare PG n. 482773 del 19 novembre 2019 e depositata dal 28/11/2019 al 28/01/2019 per la presentazione di eventuali osservazioni.

Si da atto che gli elaborati di variante adottati e pubblicati sul sito web del Comune di Bologna sono i seguenti:

- relazione;
- testo coordinato.

Nel periodo di deposito è pervenuta una **osservazione** PG 36784/2019, presentata dall'Amministratore unico della Newcoh srl insieme ad un tecnico.

## CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI PRIVATI

**Osservazione n. 1 (PG 36784/2019)** presentata dall'Amministratore unico della Newcoh srl (società di servizi per la promozione di progetti di cohousing in Italia, tramite il portale cohousing.it) insieme ad un tecnico.

### *Sintesi dell'Osservazione*

Per contribuire ad una migliore comprensione della norma, che ritengono già molto valida ed innovativa, si chiede di precisare alcuni passaggi del testo adottato:

1. sostituire i termini "spazi domestici" con i termini "spazi di vita comunitaria" (comma 1, rigo 6);
2. tener conto che la "carta dei valori o regolamento" può nascere contestualmente (o a valle) della progettazione architettonica dell'edificio e perciò "la progettazione condivisa dell'intervento" non

- deve essere obbligatoriamente contenuta nella predetta carta dei valori/regolamento (comma 1, rigo 11);
3. ridurre la percentuale delle superfici da destinare agli spazi di uso collettivo (comma 1, rigo 18);
  4. specificare se gli spazi ad uso collettivo sono superficie accessoria e se concorrono al calcolo degli oneri/costi di costruzione;
  5. specificare le forme di incentivazione per accedere alla deroga sugli standard dei parcheggi;
  6. valutare forme di incentivi premiali in base alle prestazioni energetiche raggiunte dall'intervento;
  7. prevedere sgravi od esoneri dal pagamento di oneri comunali.

#### *Controdeduzione all'Osservazione*

1. Si conferma l'obiettivo di progettare e condividere i soli spazi comuni, pertanto si accoglie il suggerimento di precisare meglio i termini "spazi domestici" e di sostituirli con i termini "spazi di vita comunitaria".
2. Si concorda sul fatto che la "carta dei valori o regolamento", possa nascere contestualmente (o a valle) della progettazione architettonica dell'edificio, ma in tal caso semplicemente non conterrà le indicazioni per la progettazione condivisa dell'intervento e darà atto del percorso fatto, cosa che non contrasta con il testo normativo adottato. I contenuti esplicitati per la carta dei valori o regolamento non sono declinati dalla norma adottata in forma cogente e hanno bensì l'obiettivo di assicurare che vengano esplicitati tutti gli aspetti di condivisione tra i soggetti partecipanti e di apertura alla città. Non si ritiene pertanto necessario modificare il testo normativo adottato.
3. Il valore della percentuale delle superfici da destinare agli spazi di uso collettivo è stato proposto esaminando alcune realtà di cohousing realizzate in Italia, ed è sicuramente aperto ad un'ulteriore verifica nel confronto con chi ha maturato esperienze professionali in questo ambito. Si accoglie quindi il suggerimento di modificare la percentuale delle superfici da destinare agli spazi di uso collettivo riducendola dal 30% al 20%.
4. Gli spazi ad uso collettivo saranno sicuramente di varia natura perchè molteplici saranno le forme di condivisione e solidarietà. Potranno essere riconducibili sia a Superfici Utili (per esempio il caso di spazi per l'ospitalità) sia a Superfici Accessorie (per esempio il caso di spazi per deposito biciclette); per rispondere alla domanda di precisazione, si introduce la Superficie Calpestabile quale parametro per quantificare il calcolo degli spazi di uso collettivo così come definita dalle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) allegate alle Deliberazioni di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017: "superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento".
5. Sulla base di quanto previsto dall'articolo 2bis del Decreto del Presidente

della Repubblica n. 380 del 2001 e dall'articolo 9 della legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, si sono volute introdurre alcune prime disposizioni che contribuiscano a ridurre l'utilizzo delle automobili private. Il nuovo Piano Urbanistico Generale, che consentirà il pieno adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla nuova legge 24/2017, attualmente in corso di elaborazione avrà la possibilità di disciplinare in modo più completo la deroga alle quantità minime di standard per parcheggi pubblici e privati tenendo in considerazione le parti del territorio urbanizzato caratterizzate da una elevata accessibilità sostenibile. Una maggior definizione delle modalità di deroga e di soluzioni alternative (ricarica veicoli elettriche, bike sharing pubblico, ecc) sarà pertanto possibile solo in sede di elaborazione del PUG.

6. Non si ravvisa la necessità di valutare forme di incentivi premiali in base alle prestazioni energetiche raggiunte dall'edificio sia perché gli edifici realizzati dovranno già essere progettati conseguendo le prestazioni stabilite per gli interventi di eccellenza di cui all'art. 56 del RUE vigente sia perché sono già previste importanti forme di incentivo volumetrico.

I parametri NZEB saranno presto recepiti ed integrati nelle schede tecniche di dettaglio, complemento al vigente RUE.

7. L'Amministrazione concorda sull'opportunità di prevedere forme di sgravi od esoneri dal pagamento di oneri comunali come ulteriore incentivo per lo sviluppo di forme di abitare condiviso e solidale. Non è però la norma urbanistico-edilizia lo strumento con cui gestire tale attività amministrativa, bensì il "Regolamento comunale per la disciplina della componente tassa rifiuti (T.A.R.I.) dell'imposta unica comunale (I.U.C.)". Tale Regolamento è stato recentemente modificato (Delibera di Consiglio Comunale PG. n. 115610/2019 del 11/03/2019) proprio per valorizzare anche ai fini TARI la particolare funzione sociale e comune degli spazi di uso collettivo negli interventi per l'abitare condiviso e solidale. Il nuovo comma 3bis prevede l'esclusione da tassazione delle parti destinate ad uso collettivo. L'osservazione risulta pertanto accolta di fatto.

## **CONTRODEDUZIONI AI PARERI DEI QUARTIERI COMPETENTI PER TERRITORIO**

Ai sensi del vigente Regolamento sul Decentramento, sono stati acquisiti i pareri dei Quartieri:

Il **Consiglio del Quartiere Santo Stefano** (P.G. n. 65419/2019, O.d.G. n. 11/2019, del 14/02/2019 ) ha espresso parere favorevole.

Il **Consiglio del Quartiere Borgo Panigale - Reno** (P.G. n. 60994/2019, O.d.G. n.4/2019, del 12/02/2019) ha espresso parere favorevole.

Il **Consiglio del Quartiere Porto - Saragozza** (P.G. n. 62315/2019, O.d.G. n. 4/2019, del 12/02/2019) ha espresso parere favorevole.

Il **Consiglio del Quartiere Navile** (P.G. n. 51869/2016, O.d.G. n. 4/2019 del 7/02/2019) ha espresso parere favorevole.

Il **Consiglio del Quartiere Savena** (P.G. n. 46353/2019, O.d.G. n. 4/2019) del 7/02/2019 ha espresso parere favorevole.

Il **Consiglio del Quartiere San Donato - San Vitale** (P.G. n. 55035/2019 O.d.G. n. 4/2019, del 7/02/2019) ha espresso parere favorevole fatte salve alcune osservazioni:

1. chiarire che è il Quartiere il soggetto competente all'interno dell'Amministrazione a concordare il programma condiviso con i proponenti;
2. rafforzare il ruolo centrale dei Quartieri nella definizione dei temi e degli obiettivi da inserire nelle "collaborazioni" tra il gruppo dei co-abitanti ed il territorio;
3. esplicitare che gli usi aperti al territorio degli spazi realizzati con l'incentivo volumetrico di cui al comma 3 devono essere garantiti per un periodo non inferiore ai 20 anni sulla base della convenzione da trascrivere nei pubblici registri;
4. specificare che oltre al miglioramento dal punto di vista energetico venga posta la massima attenzione all'accessibilità e all'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### *Controdeduzione*

La riforma dei Quartieri approvata nel luglio 2015 ha riconosciuto ad essi un ruolo di garanti della partecipazione e promotori della cittadinanza attiva e dell'amministrazione condivisa. Non ci sono pertanto dubbi che il Quartiere sarà uno degli interlocutori privilegiati all'interno dell'Amministrazione per dialogare, coprogettare e realizzare insieme ai proponenti gli interventi per l'abitare condiviso e solidale. Si ritiene però opportuno lasciare nella disciplina urbanistico-edilizia l'indicazione generica "Amministrazione" attualmente presente nel testo adottato, rimandando all'organizzazione successiva l'individuazione precisa delle singole componenti dell'amministrazione comunale coinvolte.

Si accoglie invece la richiesta di meglio specificare che il vincolo dell'immobile all'uso per il quale è stato realizzato deve essere trascritto nei pubblici registri.

Si accoglie anche la richiesta di esplicitare caratteristiche di accessibilità oltre a quelle di sostenibilità ambientale.

## MODIFICHE AL TESTO NORMATIVO ADOTTATO

Il testo normativo adottato viene pertanto così modificato in sede di controdeduzione:

inserimenti: blu

cancellazioni: ~~blu~~

### [Art.32bis] **Promozione di interventi per l'abitare condiviso e solidale**

**1. Requisiti.** L'art. 21 definisce l'“intervento edilizio per l'abitare condiviso e solidale”. Gli interventi di abitare condiviso e solidale possono dare luogo a forme di cohousing, condomini e villaggi solidali e altre forme di abitare solidale ai sensi dell'art. 3 della Lr19/2014. I nuclei familiari coinvolti sono almeno cinque, formalmente costituiti, con atti registrati a termini di legge, in associazione o comunque enti senza scopo di lucro e hanno l'obiettivo di progettare e gestire in modo condiviso i loro spazi domestici di vita comunitaria (comprese le pertinenze), secondo un modello formalizzato orientato alla partecipazione responsabile dei singoli alla vita collettiva e al conseguimento di obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio. A questo fine il soggetto costituito per realizzare e gestire un progetto di abitare condiviso ai sensi del presente articolo, deve dotarsi di una “carta dei valori” o di un “regolamento”, se non già specificato nello statuto, nel quale siano contenute le indicazioni per la progettazione condivisa dell'intervento edilizio, le modalità di gestione degli spazi comuni di uso collettivo, le modalità di apertura al territorio dell'iniziativa. Tra i principi contenuti nei predetti atti dovranno essere esplicitati gli obiettivi di solidarietà nella gestione quotidiana degli spazi; il contributo sociale che il progetto offre alla città; gli elementi di sostenibilità ambientale ed edilizia, economica e sociale dell'insediamento. Gli interventi di abitare condiviso e solidale/cohousing devono essere caratterizzati dall'apertura al territorio che si sostanzierà nella definizione di un programma condiviso tra soggetto proponente e Amministrazione comunale, che definisca le modalità di utilizzazione condivisa di spazi o di attività promosse dal soggetto per la cura di beni comuni urbani; il programma sarà oggetto di un Patto di collaborazione, sottoscritto ai sensi del Regolamento di collaborazione tra cittadini e Amministrazione.

**2. Caratteristiche degli edifici e degli spazi pertinentziali.** Gli edifici realizzati secondo le finalità del presente articolo, preferibilmente in base a interventi di riqualificazione di strutture esistenti, dovranno essere progettati con elevate caratteristiche di accessibilità e sostenibilità ambientale ed edilizia, conseguendo le prestazioni stabilite per gli interventi di eccellenza di cui all'art. 56 del Rue.

I progetti individueranno una parte destinata a spazi abitativi assegnati a ciascun nucleo familiare e una parte destinata a spazi di uso collettivo.

Gli spazi ad uso collettivo comprendono quelli di connessione tra unità e spazi comuni ed altri ambienti quali, in via esemplificativa:

- spazi per attività comuni (sala polifunzionale attrezzabile con cucina e servizi igienici, possibilmente in relazione con gli spazi esterni a fruizione comune);
- spazi per il tempo libero (gioco, musica, lettura, laboratorio, palestra);

- spazi per attività di servizio (lavanderia / stenditoio / stireria, dispense, locali impiantistici comuni);
- spazi per l'ospitalità temporanea;
- spazi per deposito biciclette o ciclo-officina.

L'insieme degli spazi di uso collettivo come sopra indicativamente descritti dovrà avere una superficie calpestabile (SU + SA ai sensi della DTU Allegato II alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 922 del 28 giugno 2017 e s.m e i.) non inferiore al ~~30%~~ 20% di quella complessivamente realizzata e comunque una superficie calpestabile minima non inferiore a 50 mq. Gli spazi esterni di pertinenza all'insediamento dovranno prevedere spazi verdi attrezzati di uso comune e una organizzazione improntata agli stessi principi di sostenibilità adottati per gli edifici, con soluzioni che prevedano un numero ridotto di parcheggi per mezzi motorizzati e soluzioni utili alla gestione dei rifiuti (compostaggio, deposito).

**3 Modalità di incentivazione.** Al fine di incentivare lo sviluppo di forme di abitare condiviso, è individuata la seguente disciplina specifica:

La parte di spazi ad uso collettivo la cui utilizzazione sarà aperta alle attività di interesse generale di cui al comma 1, costituita indicativamente da sale polifunzionali attrezzate, alloggi per l'ospitalità temporanea, struttura educative, non è computata nelle superfici che concorrono alle verifiche della capacità edificatoria ed è ammessa in un rapporto massimo di ~~0,2 mq superficie~~ 20% del volume totale esistente (Vte) destinata a tali usi in rapporto alla superficie totale dell'insediamento. L'ampliamento è realizzabile nel rispetto di tutte le modalità stabilite dal comma 3 dell'art. 56 per gli incentivi per la sostenibilità degli interventi edilizi.

Il volume può essere integrato in altri edifici o autonomo ed essere costruito contestualmente o successivamente all'insediamento; il titolo edilizio abilitativo alla realizzazione delle opere deve essere preceduto dalla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo che preveda l'utilizzazione degli spazi per interesse generale, ~~valida per 20 anni;~~ tale intervento comporta il vincolo (da trascrivere nei pubblici registri) dell'immobile all'uso per il quale esso è stato realizzato per un periodo non inferiore a 20 anni.

Ai sensi dell'art.9 della LR24/17, su richiesta del soggetto proponente, è ammessa la deroga alle quantità minime di standard per parcheggi pubblici e privati, a fronte di un impegno ad escludere o ridurre l'utilizzazione di automobili private; questo impegno deve essere registrato all'interno della convenzione di cui al punto precedente. I PU possono essere convertiti in PE o convertiti in “forme di sostegno alla mobilità sostenibile” di valore pari alla monetizzazione dei parcheggi stessi.