

Proposta N.: **DC/PRO/2024/70**

OGGETTO: PROROGA DEL TERMINE DI INIZIO LAVORI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DI CUI ALLA PRATICA P.G. N. 539896/2023 DEL 10/08/2023 AI SENSI DEL COMMA 3 BIS ART.19 DELLA LEGGE REGIONALE 15/2013

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione:

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- in data 10/08/2023 è stata presentata dal procuratore speciale incaricato dal Sig. S. A., richiesta di Permesso di Costruire PG n. 539896/2023, per l'attuazione dell'intervento in via dell'Arcoveggio 56/21 consistente nella demolizione di edificio esistente ad uso direzionale e ricostruzione, con modifica di sedime e sagoma, di due edifici residenziali di 7 e 8 piani fuori terra con piano interrato comune destinato ad autorimessa, per una volumetria totale complessiva pari a 14.896,72 mc.
- l'intervento, ai sensi dell'azione 2.2.a del vigente Piano Urbanistico Generale, comporta il reperimento di una dotazione minima di parcheggi pubblici per l'urbanizzazione (PU) pari al 10% della superficie utile in progetto. A fronte di 354,3 mq di parcheggi pubblici dovuti, il richiedente si è impegnato alla realizzazione e successiva cessione di area destinata a parcheggio pubblico di mq 441, che ospiterà 8 posti auto;
- lo schema di convenzione che disciplina contenuti, modalità attuative e programmi di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto che precede, è stato approvato dalla Delibera di Consiglio esecutiva dal 20/03/2024 Numero Proposta: DC/PRO/2024/8 Numero Repertorio: DC/2024/20 Numero Protocollo Generale: 180160/2024 ad oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE CON I PROPRIETARI SIG.RI S. A., S. A., E S.S PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA COLLEGATE ALL'INTERVENTO DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA (ART. 7 LR 24/2017) RICONDUCIBILE ALLA QUALIFICAZIONE EDILIZIA TRASFORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 7 C. 4 DELLA L.R. 24/2017 E DELL'ART. 0.2C DELLA DISCIPLINA DEL PIANO (PUG) E CLASSIFICATO COME RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (LETTERA FALLEGATO L.R. 15/2013), DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SITO A BOLOGNA IN VIA DELL'ARCOVEGGIO 56/21, PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO EDILIZIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.“
- la convenzione è stata successivamente sottoscritta da i Sigg. S. A., S. A., E S.S, e M. V., e da un rappresentante del COMUNE DI BOLOGNA, in data 28 marzo 2024 , REPERTORIO N. 1572 RACCOLTA N. 1031 Dott.ssa Flavia Fioretti Notaio in Bologna, regolarmente registrata all'Agenzia delle Entrate di Bologna il 28 marzo 2024 al n. 13842 Serie 1T e trascritta in data 29/03/2024 Registro

generale n. 15209 Registro particolare n. 11295 presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bologna;

- in data 05/04/2024 è stata inviata comunicazione al procuratore, contenente atto di rilascio del titolo edilizio PG n. 215139/2024;

Considerato che:

- in data 08/04/2024 il Consiglio Comunale ha adottato, con Delibera PG n. 244433/2024, la variante al Piano Urbanistico Generale con la conseguente applicazione delle norme di salvaguardia di cui all'art. 27 della LR 24/2017;

- l'azione 2.2.a della Disciplina di Piano della sopra citata variante, prevede, per gli interventi di Qualificazione edilizia trasformativa che interessano edifici con volumetria superiore a 7.000 mc, il reperimento delle medesime quantità di dotazioni territoriali (parcheggi pubblici e verde pubblico) richieste per gli interventi urbanistici;

- le dotazioni territoriali da cedere richiamate in premessa, non soddisfano le quantità minime prescritte dalla variante e pertanto la soluzione progettuale del Permesso di Costruire in oggetto risulta in contrasto con la variante adottata.

Dato atto che:

- con integrazione PG 303944/2024 il procuratore speciale, per conto degli intestatari del titolo edilizio, ha presentato, ai sensi dell'art. 19 comma 3 bis della LR 15/2013, formale istanza di proroga della data di inizio lavori al 28/03/2026;

- l'istanza è stata motivata dall'impossibilità di ENEA (attuale occupante dello stabile) di lasciare i locali entro il termine di scadenza del contratto d'affitto (30/06/2024) a causa dei ritardi accumulati nei lavori di realizzazione della nuova sede ENEA presso il Tecnopolo, all'interno dell'ex Manifattura Tabacchi;

- con successiva integrazione PG 413874/2024, è stata inoltrata ulteriore documentazione a corredo dell'istanza. Nello specifico è stata integrata una comunicazione di ENEA dalla quale si desume l'impossibilità di trasferire il Centro Ricerche ENEA presso la nuova Sede del Tecnopolo prima del 2026. Nella medesima comunicazione viene esplicitata la volontà di riallocare le attività di laboratorio in altri Centri ENEA presenti sul territorio nazionale, segnalando tuttavia che, vista la complessità legata allo smontaggio delle strumentazioni di laboratorio, lo stabile non potrà essere liberato prima di Dicembre 2024;

- l'entrata in vigore della Variante al Piano Urbanistico Generale e la conseguente modifica della sopra richiamata azione 2.2.a, è prevista in data antecedente a Dicembre 2024 e pertanto i lavori di cui al PdC n. 539896/2023, non potranno essere avviati prima dell'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche;

- l'art. 19 comma 6 della LR 15/2013 stabilisce che: "Il permesso di costruire è irrevocabile. Esso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel permesso stesso ovvero entro il periodo di proroga anteriormente concesso."

Richiamato l'art.19 comma 3bis della L.R.15/2013 ai sensi del quale:

"Fermo restando quanto previsto dal comma 3, nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, lo Sportello unico può accordare una proroga del termine di inizio e di quello di ultimazione dei lavori, su istanza del privato presentata prima della scadenza dei medesimi termini, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori. La proroga del termine di inizio lavori è accordata previa deliberazione del Consiglio comunale; quella del termine di ultimazione dei lavori previa deliberazione della Giunta comunale. La proroga è sempre accordata e non richiede la deliberazione degli organi comunali, nel caso di ostacoli amministrativi indipendenti dalla volontà del

titolare del permesso”.

Ritenuto che:

- i fatti sopravvenuti che hanno impedito l'avvio dei lavori sono estranei alla volontà del titolare e sono stati adeguatamente dimostrati;
- l'accoglimento della richiesta di proroga dell'inizio lavori consentirebbe al Centro Ricerche ENEA, operante in settori strategici e di pubblico interesse, di avere più tempo per pianificare le operazioni di trasferimento dei laboratori;
- in relazione all'intervento in oggetto, non risulta decorso il termine di un anno dalla data di trasmissione dell'atto di rilascio del permesso di costruire PG 539896/2023, comunicato a mezzo pec in data 05/04/2024, entro cui, ai sensi del comma 3 dell'art. 19 della LR 15/2013, è necessario iniziare i lavori ivi previsti;
- in considerazione della documentazione prodotta a supporto della richiesta di proroga, si ritiene sufficiente, in questa fase, differire il termine di inizio lavori di soli 6 mesi e non un anno come richiesto dal Procuratore Speciale, riservandosi comunque la possibilità di procedere ad una nuova proroga qualora ulteriori circostanze adeguatamente dimostrate, la rendessero necessaria.

Ritenuto pertanto che sussistono i requisiti previsti all'art. 19, comma 3 bis, per accordare la proroga di inizio lavori al 05/10/2025, al fine di disporre del tempo minimo necessario per il concreto avvio dei lavori;

Dato atto che tale proroga, fino al termine previsto, comporterà il perdurare dell'efficacia del titolo edilizio anche in caso dell'entrata in vigore delle previsioni contrastanti contenute nella variante al PUG adottata con la citata deliberazione PG n. 244433/2024.

Dato atto che:

- con integrazione PG 224141/2024, è pervenuta copia del bonifico effettuato dal Sig. S. S., attestante il versamento di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

Visto l'art. 19 comma 3 bis della LR n. 15/2013;

Dato atto che il Responsabile del procedimento è il Geom. Piero Stanzani;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal 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, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, non si richiede il parere del 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;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

DELIBERA

DI CONSENTIRE, per le motivazioni sopra descritte, ai sensi dell'art. 19, comma 3bis della LR 15/2013, venga accordata una proroga del termine di inizio lavori del titolo PG n. 539896/2023 rilasciato con provvedimento PG n. 215139/2024 del 05/04/2024 fino al 05/10/2025.

La Presidente del Consiglio
Maria Caterina Manca

La Segretaria Generale
Maria Riva

- Documento informatico predisposto, firmato digitalmente e conservato ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. -