

Proposta N.: **DG/PRO/2024/285**

**OGGETTO: PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI DELLA SCIA DI CUI ALLA PRATICA P.G. N. 464241/2019 DEL 19/10/2019 AI SENSI DEL COMMA 2 BIS ART.16 DELLA LEGGE REGIONALE 15/2013 VIA DI GAIBOLA N. 27**

## **L A G I U N T A**

Premesso che:

- in data 10/12/2019 è stata depositata la SCIA PG 551030/2019 per ristrutturazione edilizia con cambio d'uso a residenziale di un fienile di interesse documentale posto in Bologna via di Gaibola n. 27, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Bologna dal Foglio 286 mappale 185 sub 2; Tale titolo riguarda il fienile parte di un intero complesso colonico che nel medesimo periodo è stato oggetto di integrale restauro e risanamento conservativo.
- il titolo edilizio (SCIA ad inizio dei lavori differita) con contestuale richiesta di autorizzazione paesaggistica e di sospensione del vincolo idrogeologico nonché del deposito del progetto delle strutture sismico, è divenuto efficace dal rilascio dell' **AUTORIZZAZIONE ALLA SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO PER L' ESECUZIONE DI MOVIMENTO DI TERRENO NELLE AREE RISPONDENTI ALLE CONDIZIONI EX R.D. 3267/23** avvenuta il 06.08.2021, con fine lavori prevista entro il 06.08.2024;
- in data 29.09.2023 è stata depositata la SCIA in variante PG 638777/2023 a seguito del rinvenimento di un vano interrato individuato durante la messa in sicurezza del fabbricato e a seguito della pulizia effettuata. Tale vano non era stato rilevato precedentemente e quindi non era stato rappresentato in fase di presentazione della SCIA capofila a causa dell'inaccessibilità a quel fronte del fabbricato, collocato su una ripida scarpata, per la precarietà statica del fabbricato stesso e per la presenza di densa vegetazione sulla scarpata.

Considerato che:

- In data 29/09/2021 è entrato in vigore il Piano Urbanistico Generale approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 26/07/2021 con deliberazione PG 342648/2021 che prevede disposizioni in contrasto con il progetto di cui alla SCIA PG N. 551030/2019 e successiva variante relativamente alle previsioni che non consentono il cambio d'uso di edifici connessi all'attività agricola in base allo stato legittimo verso l'uso abitativo, anche nel caso di edifici classificati di interesse culturale e testimoniale;
- l'intervento risulta in contrasto con la prima variante al PUG adottata con deliberazione di Consiglio Comunale PG n. 244433/2024 in quanto l'immobile non ricade all'interno delle fasce di

“Accessibilità alla rete portante del trasporto pubblico locale” o delle fasce di “Accessibilità alle altre linee di trasporto pubblico locale nel territorio rurale” da cui dista circa 140 metri e circa 350 metri dalla fermata della linea di trasporto pubblico a cui si può accedere percorrendo un tratto di strada avente altimetria pressoché orizzontale;

- l'art.16 della L.R.15/2013 stabilisce *“Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati anche più volte, anteriormente alla scadenza, con comunicazione da parte dell'interessato, per un massimo rispettivamente di un anno e di tre anni per ciascuna proroga. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.”*

Dato atto che:

- In data 6 agosto 2021, a seguito della definizione dell'impresa e dal rilascio dell'AUTORIZZAZIONE EX R.D. 3267/23 era divenuta efficace e quindi i lavori potevano essere iniziati;
- In data 22/07/2024 (e quindi anteriormente alla scadenza dei tre anni prevista per il 06.08.2024) con PEC PG 530612/2024 e successive PG 525439/2024 e PG 552723/2024, si chiedeva di concedere la proroga del termine di ultimazione lavori prevista dall'art. 16 comma 2 bis della L.R. 15/2013 delle SCIA PG 551030/2019 e variante PG 638777/2023 per un totale di 3 anni;
- il richiedente presentava con PG N. 548371/2024 del 06/08/2024 una procura al nuovo tecnico incaricato e della documentazione probante e adeguate relazioni che attestassero quanto espressamente dichiarato nell'istanza depositata, riguardo ai fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare della SCIA in considerazione delle difficoltà tecnico-esecutive successivamente all'inizio dei lavori;
- In data 08/08/2024 con PG N. 552723/2024 depositava ulteriore documentazione atta a provare l'esistenza dei requisiti richiesti dalla predetta normativa.

Dato atto che in data 09/10/2024 è stato eseguito sopralluogo da tecnici del Settore Servizi per l'Edilizia Privata del Comune di Bologna, per verificare lo stato di avanzamento dei lavori, si è quindi potuto verificare che i lavori sono stati iniziati risultando demolito il coperto dell'edificio e alcune murature perimetrali oltre a qualche solaio interno e alla data del sopralluogo le lavorazioni erano ferme. Il restauro e risanamento degli altri immobili della corte colonica è stato pressoché completato.

Richiamato l'art.16 comma 2 bis della L.R.15/2013 ai sensi del quale:

*“Fermo restando quanto previsto dal comma 2, 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 della segnalazione 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 della segnalazione”.*

Vista la documentazione depositata, considerato che:

1. i lavori sono risultati fin da subito ritardati e sospesi per diversi mesi dalle misure protettive e limitative

assunte dall'Autorità sanitaria a causa della pandemia da Covid-19;

2. la realizzazione dell'intervento in questione ha poi subito altri ritardi dovuti in particolare alle perduranti difficoltà nel reperimento dei materiali (con conseguente crescita esponenziale dei prezzi) e, soprattutto, della indisponibilità delle imprese cui affidare le lavorazioni necessarie; difficoltà che, come noto, hanno gravemente penalizzato il settore dell'edilizia in questi ultimi anni su tutto il territorio nazionale, anche a causa dei numerosi cantieri attivi in seguito alle agevolazioni fiscali rese disponibili dalla normativa;

3. il rinvenimento del locale interrato ha comportato la sospensione delle lavorazioni del cantiere per modificare il progetto dell'intervento sulla scorta dei nuovi rilievi, cui è seguita la presentazione della variante in corso d'opera (PG 638777/2023) che metteva in luce quanto rinvenuto ed indicava i motivi che ne avevano inibito l'originaria individuazione.

Ritenuto che:

- in relazione all'intervento in oggetto, la scadenza della conclusione dei lavori è determinata ex lege per il giorno 06 agosto 2024 ;
- i motivi addotti dall'istante devono ritenersi sussistenti ed idonei al fine di ottenere la proroga del termine per la conclusione dei lavori di cui al 06 agosto 2027 che ci occupa, in quanto corrispondenti a fatti estranei alla volontà del titolare, essendo stata provata la difficoltà del reperimento delle imprese edili, oltre alle difficoltà tecnico-costruttive e agli approfondimenti necessari nell'immobile di intervento;
- il nuovo termine di fine lavori sopra indicato risulta coerente con l'efficacia e validità dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata con PG N. 283203/2020 del 16/07/2020 ai sensi del comma 4 dell'Art. 146. Autorizzazione del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 .

Ritenuto pertanto che sussistono i requisiti previsti all'art. 16, comma 2 bis, per accordare la proroga di fine lavori di due anni e quindi fino al 06 agosto 2026, al fine di disporre del tempo necessario per la concreta conclusione dei lavori previsti da progetto e così come autorizzati.

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.

Visto l'art. 16 comma 2 bis della LR n. 15/2013;

Dato atto che il Responsabile del procedimento è l'Ing. Andrea Menarini;

Informato il Settore Ufficio di Piano;

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;

A voti unanimi e palesi

## **D E L I B E R A**

1. DI CONSENTIRE, per le motivazioni sopra descritte, ai sensi dell'art. 16, comma 2 bis della L.R. 15/2013, che venga accordata una proroga del termine di fine lavori del titolo SCIA ad inizio dei lavori differito P.G. N. 551030/2019 del 10/12/2019 efficace dal 6 agosto 2021 fino al 06 agosto 2026 per un totale di anni 2 coerente con le lavorazioni ancora da effettuare.

La Segretaria Generale  
Maria Riva

Il Sindaco  
Matteo Lepore

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