

Proposta N.: **DG/PRO/2024/29**

OGGETTO: PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI DELLA SCIA DI CUI ALLA PRATICA P.G. N. 370657/2019 DEL 19/08/2019 AI SENSI DEL COMMA 2 BIS ART.16 DELLA LEGGE REGIONALE 15/2013

L A G I U N T A

Premesso che:

- in data 19/08/2019 è stata presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, la SCIA PG N. 370657/2019 avente come oggetto lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso d'uso da negozi (al piano terra) e uffici (al piano primo) a residenze, per la realizzazione di 35 unità immobiliari nell'edificio NON individuato dal RUE come di "interesse documentale", sito in via Battistelli 2a nome dell'Arch. Maci Roberto.
- Le unità immobiliari erano originariamente di proprietà del Comune di Bologna, e furono poste in vendita nel 2011, ma l'asta andò deserta. Per garantire un presidio delle unità immobiliari che rischiavano il degrado, alcuni spazi del fabbricato furono dati in comodato gratuito alla prefettura di Bologna per una durata di quattro anni. Alla scadenza del contratto arrivò richiesta di rinnovo da parte della Direzione investigativa antimafia e venne quindi sottoscritto un nuovo contratto con scadenza ad aprile 2020.
- I locali a seguito della manifestazione di interesse all'acquisto, furono venduti dall'Amministrazione Comunale alla società I.D.B. Investimenti di Bologna srl nel 2019.
- Con il progetto di ristrutturazione depositato, si prevedeva la realizzazione al piano primo di 29 unità immobiliari residenziali e al piano terra la realizzazione di 6 unità immobiliari residenziali.
- I lavori della SCIA PG 370657/2019 sono stati eseguiti parzialmente, e per la porzione regolarmente eseguita è stata presentata la fine lavori parziale e l'agibilità parziale, mentre per la restante parte non si è potuto dar seguito all'inizio lavori in quanto a tutt'oggi è ancora occupata dalla Direzione Investigativa Antimafia (D.I.A.).
- Nella porzione dei locali ancora occupati si prevede la realizzazione n°16 unità immobiliari residenziali così come definite nel progetto originale depositato con la norma vigente (RUE) al momento della presentazione della SCIA.

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. 370657/2019 relativamente all'azione 2.2c e 2.4a del PUG che preclude il cambio d'uso da E4 in A1, e all' art. 27 – E 17 del vigente RE che prevede per le nuove unità abitative l'alloggio minimo di 50 mq;

- l'art.16 della L.R.15/2013 stabilisce *“I lavori oggetto della SCIA devono iniziare entro un anno dalla data della sua efficacia e devono concludersi entro tre anni dalla stessa data. (...)” e che “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:

- Nella modulistica (Modulo 1) si dichiarava che i lavori avrebbero avuto inizio in data 20/09/2019;
- Che in data 04/11/2020 veniva comunicata la fine lavori parziale, per le porzioni di unità immobiliari non occupate dagli uffici della D.I.A. al piano primo, e in data 15/03/2021 per le unità immobiliari non occupate dagli uffici della D.I.A. al piano terra;
- Che in data 21/12/2021 la proprietà ha richiesto la proroga fine lavori, ma che per errore non è stata registrata dal gestore “scrivania del professionista”, come si evince dalla documentazione consegnata;
- Che in data 27/10/2023 con PG 709082/2023 veniva richiesta ulteriore proroga di fine lavori, evidenziando che la prima richiesta di proroga del 21/12/2021 per errore non è stata registrata su scrivania del professionista, fino al 18 agosto 2025.

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:

- i lavori risultano ritardati per l'occupazione dei locali dal precedente comodatario e che la società ha in più occasioni richiesto la liberazione dei locali, sia mediante incontri in prefettura, che con Domanda di Mediazione.

Ritenuto che:

- in relazione all'intervento in oggetto, la scadenza della conclusione dei lavori è determinata ex lege per il giorno 21/12/2024;
- i motivi dedotti dall'istante devono ritenersi sussistenti ed idonei al fine di ottenere la proroga del termine per la conclusione dei lavori, in quanto corrispondenti a fatti estranei alla volontà del titolare, essendo i locali occupati dal comodatario ;

Ritenuto pertanto che sussistono i requisiti previsti all'art. 16, comma 2 bis, per accordare la proroga di fine lavori così come richiesto, con PG N. 709082/2023 del 27/10/2023, dall' Arch. Roberto Maci, in qualità di Progettista Incaricato e Procuratore Speciale della Società I.D.B. Investimenti Di Bologna srl sopra descritto, al fine di disporre del tempo minimo necessario per la concreta conclusione dei lavori previsti da progetto e così come autorizzati;

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

Dato atto che il Responsabile del procedimento istruttorio è l' Arch. Paola Bonzi.

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, venga accordata una proroga del termine di fine lavori del titolo SCIA P.G. N. 370657/2019 del 19/08/2019 fino al 25/08/2025 ;

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. -