

Proposta N.: **DG/PRO/2024/290**

OGGETTO: PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DI CUI ALLA PRATICA P.G. N. 310532/2020 DEL 05/08/2020 AI SENSI DEL COMMA 3 BIS ART.19 DELLA LEGGE REGIONALE 15/2013 VIA CIMABUE N. 12

L A G I U N T A

Premesso che:

- in data 05/08/2020 è stata presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, la domanda di permesso di costruire PG N. 310532/2020 per interventi nell'immobile sito in VIA CIMABUE N. 12, dalla Società LE TERRAZZE S.R.L. , avente come oggetto opere di Demolizione di edifici ad uso in parte produttivo e in parte residenziale e costruzione con recupero del volume legittimo di edificio residenziale di sette piani fuori terra ed un piano interrato; tale richiesta prevede la realizzazione di una cabina ENEL contestualmente alla realizzazione dell'edificio in oggetto. L'edificio di progetto risulta fuori sagoma e in parte fuori sedime. Due vani scale distribuiscono le 29 unità immobiliari di progetto;
- L'intervento presenta volume totale esistente e di progetto > 7000 mc e inferiore a 20.000 mc, da realizzarsi con intervento diretto ai sensi dell'art. 59 del RUE vigente al momento della presentazione della domanda.
- L'intervento è stato prima della richiesta di permesso di costruire oggetto della Istanza di cessione e/o monetizzazione delle dotazioni territoriali (PU e verde) per interventi superiori a mc 7.000 e fino a mc 30.000 (art.118 co.1 lett.c del RUE) PG 210350/2020 del 28/05/2020. La richiesta di cessione parziale ha avuto esito favorevole
- Con la Determinazione dirigenziale generica del Settore Servizi per l'Edilizia Numero Proposta Repertorio: DD/PRO/2021/5829 Numero Repertorio: DD/2021/8621 Numero Protocollo Generale: 301499/2021 è stato accettato l'atto unilaterale d'obbligo presentato dalla società LE TERRAZZE S.R.L., sottoscritto in data 01/07/2021 Repertorio N. 139775 Fascicolo N. 46360 Dr. Carlo Vico, Notaio in Bologna regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna Uff. Territoriale il 02/07/2021 al N. 33598 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Bologna in data 02/07/2021 n. reg. generale 36070 n. reg. particolare 25361;
- In data 20/07/2021 con PG N. 331152/2021 è stato rilasciato il permesso di costruire relativo alla demolizione di edifici ad uso in parte produttivo e in parte residenziale e costruzione con recupero del volume legittimo di edificio residenziale di sette piani fuori terra ed alle opere di urbanizzazione previste nell'atto d'obbligo citato:

- razionalizzazione dei posti auto esistenti su suolo pubblico con la realizzazione di 6 posti auto su via Cimabue e 4 su via Bainsizza;
- ampliamento della larghezza della sede stradale di via Cimabue e via Bainsizza;

- messa a dimora di due filari arborei, realizzazione area a verde, rifacimento del manto di asfalto del marciapiede posto in via Piave nel tratto compreso tra viale M.K. Gandhi e via Pasubio;
- In data 13/09/2021 è stato dato l'inizio lavori, previa comunicazione trasmessa lo stesso giorno, alla quale è stato attribuito protocollo n. 406974/2021 del 15/09/2021.

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; la Disciplina del PUG classifica l'intervento come edilizia trasformativa (p.to 02 c) di conseguenza devono essere verificate le prescrizioni contenute nelle azioni della Disciplina del Piano, i requisiti prestazionali di cui all'art. 27 del RE e tutte le disposizioni contenute nei nuovi strumenti urbanistici;
- In data 8 aprile 2024 il Consiglio comunale ha adottato, con Delibera PG n. 244433/2024 la Proposta di variante al Piano Urbanistico Generale di Bologna (PUG); l'intervento oggetto del PdC PG 310532/2020 risulta in contrasto con l'azione 1.1a punto v1.1020 in quanto gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio che prevedono un cambio d'uso da C1 (produttivo) verso usi A (residenziale) per almeno il 50% del Volume totale (VT) di progetto, devono rispettare il parametro di densità territoriale (VT/STER) pari a 2,2 mc/mq per la sola quota di edilizia a libero mercato.
- l'art.19 comma 3 bis della L.R.15/2013 stabilisce *“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”*.

Dato atto che:

- come già indicato, è stato dato avvio ai lavori in data 13/09/2021;
- E' stata presentata SCIA di variante PG N. 455940/2023 del 05/07/2023;
- In data 02/09/2024 (e quindi anteriormente alla scadenza dei tre anni prevista per il 13/09/2024) con PG N. 587403/2024, si chiedeva di concedere la proroga del termine di ultimazione lavori prevista dall'art. 19 comma 3 bis della L.R. 15/2013, allegando alla richiesta relazione descrittiva e fotografica, dove si rileva che le opere di urbanizzazione risultano ancora non eseguite;

Vista la documentazione depositata, considerato che la richiesta di proroga è motivata dal susseguirsi di fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive, nonché per le difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, in particolare:

- ritrovamenti di porzioni di fondazioni degli edifici confinanti sul sedime interessato dai lavori, che hanno determinato la necessità di operare sottomurazioni per conci e berlinesi non previste nel progetto iniziale; ciò ha comportato la necessità di eseguire una nuova progettazione, con relativa sospensione dei lavori per 11 mesi. Sono stati infatti eseguiti rilievi aggiuntivi, poi si è proceduto alla nuova progettazione strutturale, intervenendo per fasi in modo da mantenere la sicurezza durante le delicate operazioni di rinforzo in corrispondenza delle fondazioni degli edifici esistenti posti in confine con l'area di progetto;

- è stato necessario demolire grosse fondazioni di macchine del fabbricato industriale preesistente (carri-ponte o simili), funzionali all'attività di carrozzeria che necessitava di presse su imponenti fondazioni con caratteristiche di resistenza superiori allo standard;
- in considerazione della vicinanza di isolati residenziali, per la demolizione sono state impiegate tecniche non distruttive, tagliando il calcestruzzo in piccole porzioni e asportandolo senza provocare vibrazioni che sarebbero state dannose per gli edifici adiacenti; queste tecniche hanno però determinato un ulteriore allungamento delle tempistiche;
- prima dell'inizio della costruzione è stato necessario realizzare anche opere in elevazione di messa in sicurezza degli edifici confinanti che interferivano con il fabbricato da demolire e successivamente con quello in progetto, determinando ulteriori ritardi in quanto la definizione della tipologia degli interventi da eseguire è stata oggetto di complesse trattative con le proprietà interessate, il cui svolgimento ha potuto avere inizio solo a seguito del rilascio del Permesso di costruire;
- la collocazione della gru utilizzata per la realizzazione del fabbricato è stata determinata sulla base dei ridotti spazi disponibili e compatibilmente con le esigenze di sicurezza rispetto alla portanza della base di appoggio: l'unica posizione idonea sulla base delle verifiche condotte è risultata interferente con l'area di sedime della cabina elettrica prevista dal progetto; al momento della realizzazione del manufatto cabina è stato necessario smontare la gru e collocarne una seconda in un terreno adiacente al fabbricato, di pertinenza del Cinema Teatro Orione, con slittamento dei lavori di posa della cabina e delle relative reti elettriche di circa 9 mesi e conseguenti ritardi negli allacciamenti;
- il cantiere ha risentito dei ritardi, delle difficoltà di reperimento materiali e dell'incremento dei prezzi causati dalle ultime fasi della pandemia e dalla guerra tra Russia e Ucraina;

Dato atto inoltre che è stimato nella relazione allegata alla richiesta di proroga che le opere di urbanizzazione previste dall'Atto unilaterale sottoscritto dalla proprietà saranno realizzate nei primi mesi del 2025, una volta smontato il ponteggio e dismesso l'accantieramento del fabbricato che insiste sulle aree oggetto di intervento;

Considerato che:

- in relazione all'intervento in oggetto, la scadenza della conclusione dei lavori è determinata ex lege per il giorno 13/09/2024;
- i motivi addotti dall'istante devono ritenersi sussistenti ed idonei al fine di ottenere la proroga del termine per la conclusione dei lavori, in quanto corrispondenti almeno a fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare e a difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, essendo stata provata le difficoltà tecnico-costruttive nell'area di intervento, alla conclusione dei lavori di cui al Permesso di Costruire che ci occupa;
- con PG N. 732462/2024 del 17/10/2024 è stata comunicata la fine lavori strutturale dell'edificio avvenuta in data 12/09/2024 pertanto entro la scadenza dei termini citati. Con prot. n. 740429/2024 del 18/10/2024 è stata inviata la documentazione del Collaudo statico dell'edificio. Le opere mancanti relative all'edificio privato risultano pertanto essere classificate come opere di finitura e completamento che verranno terminate entro i tempi definiti con la presente richiesta di proroga.

Ritenuto pertanto, ai sensi dell'art. 19, co. 3-bis, della L.R. 15/2013, di accordare la proroga di fine lavori al 13/09/2026 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. 19 comma 3 bis della LR n. 15/2013;

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

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;

Ritenuto di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 ;

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. 19, comma 3 bis della L.R. 15/2013, che venga accordata una proroga del termine di fine lavori del titolo PERMESSO DI COSTRUIRE P.G. N. 310532/2020 rilasciato con provvedimento PG N. 331152/2021 del 20/07/2021 fino al 13/09/2026 .

infine, con votazione separata, all'unanimità

D E L I B E R A

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

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. -