

Proposta N.: **DG/PRO/2023/360**

OGGETTO: PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DI CUI ALLA PRATICA P.G. N. 305771/2020 DEL 31/07/2020 AI SENSI DEL COMMA 3 BIS ART.19 DELLA LEGGE REGIONALE 15/2013.

L A G I U N T A

Premesso che:

- in data 31/07/2020 è stata presentata, allo Sportello Unico per l'Edilizia, la richiesta di Permesso di Costruire PG N. 05771/2020 avente come oggetto opere da realizzare di ristrutturazione edilizia di un immobile sito in via dell'Osservanza n.80 a nome dell'Ing. Morselli Gianluca allora procuratore della sig.ra D'Antonio Flavia; tale richiesta prevede opere di ristrutturazione di un intero edificio ad uso abitativo con parziale modifica della sagoma del fabbricato, recupero di volume e interventi di risparmio energetico in edificio di interesse documentale;
- l'intervento prevede la ristrutturazione edilizia dell'edificio con parziali demolizioni per meno del 50% della struttura e modifica della sagoma per accorpamento della tettoia condonata presente sul lotto con percentuale inferiore al 20% del volume esistente dell'edificio ad uso residenziale di interesse documentale per accorpamento di tettoia condonata;
- il progetto presentato in data 31/07/2020 è stato oggetto di varie integrazioni ed ha richiesto il parere della Soprintendenza rilasciato il 19/11/2020 e l'autorizzazione paesaggistica rilasciata con PG N. 486386 del 23/11/2020;
- in data 22/12/2020 è stato rilasciato il permesso di costruire con PG N. 541106/2020;

Considerato che:

- in data 29/09/2021 è entrato in vigore il nuovo strumento urbanistico del Comune di Bologna (P.U.G.) che prevede disposizioni in contrasto con il progetto di cui al permesso di costruire richiesto con istanza PG N. 305771/2020 relativamente alla possibilità di accorpare la volumetria derivante dall'autorimessa;
- la soluzione progettuale di cui al permesso di costruire sopra citato risulta comunque compatibile con le restanti disposizioni dello strumento urbanistico ad oggi in vigore ed è compatibile in termini ambientali e paesaggistici con la tutela dell'area come espresso nell'autorizzazione paesaggistica rilasciata in seguito al parere favorevole di competenza dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio;
- l'art.19 della L.R.15/2013 stabilisce *“il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio e 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”*;

Dato atto che:

- alla data del 29/09/2021 era stata data la comunicazione di inizio lavori per il titolo edilizio sopra descritto (inizio lavori comunicato con nota PG N. 416234/2021 del 21/09/2021);
- con due successive richieste di proroga PG N. 485420 del 19/07/2023 e PG N. 725744 del 02/11/2023, si chiedeva di concedere la proroga prevista dall'art. 19 comma 3 L.R. 15/2013;
- in applicazione dell'art. 19 della L.R. 15/2013, l'Amministrazione non ha concesso la proroga richiesta in quanto non venivano forniti atti probanti ed adeguate relazioni tali da dimostrare che l'impedimento della conclusione dei lavori dipendeva dai requisiti richiesti dalla citata disposizione regionale,
- con richiesta di riesame PG N. 843097 del 21/12/2023 si chiedeva di riesaminare la richiesta di proroga depositando ulteriore documentazione atta a provare l'esistenza dei requisiti richiesti dalla predetta normativa;

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.”;

Considerato che:

- alla luce della documentazione depositata in data 21/12/2023, si evidenzia come la proprietà si fosse attivata per concludere i lavori riscontrando numerose indisponibilità dalle imprese contattate, indipendentemente dalla volontà del titolare, poiché risultanti non idonee ad effettuare le opere richieste;
- ai fini del proseguimento dei lavori di cui al permesso di costruire PG N. 370571/2020 è necessario che siano preventivamente effettuati i lavori di cui alla SCIA PG 129889/2023, non oggetto delle precedenti richieste di proroga che riguardavano esclusivamente il permesso di costruire citato ed ancora in corso di validità, ma comunque collegate all'intervento che ci occupa in quanto parzialmente insistente sull'area oggetto del citato permesso di costruire;
- riguardo alla suddetta SCIA PG 129889/2023 non oggetto di proroga, si sono riscontrate particolari caratteristiche tecnico – costruttive che hanno necessitato un particolare esame dei requisiti richiesti dalla normativa ed oggetto di richieste di integrazioni; in particolare la paratia da realizzarsi con due ordini di tiranti, è un elemento strutturale fondamentale per il sostegno del terreno e del pendio a monte e la notevole altezza della stessa paratia, superiore a 7 metri, perciò ha comportato la necessità di inserire più sistemi di ancoraggio, che lavorano contemporaneamente, fondamentali per garantire la sicurezza della costruzione, anche durante le lavorazioni. Tale paratia in progetto rientra tra le tipologie di opere elencate nell'allegato al DM 30 Aprile 2020, che individua tra le “nuove costruzioni che si discostano dalle usuali tipologie o che per la loro particolare complessità strutturale richiedano più articolate calcolazioni e verifiche” le “opere geotecniche di contenimento del terreno complesse e di altezza significativa”; lo stesso criterio è ripreso anche dalle DGR Regionali (cfr. DGR 1814/2020 allegato 1) che individuano le “opere di sostegno (rif. § 6.5 delle NTC2018) di altezza fuori terra maggiore di 6 m;

Ritenuto che:

- la conclusione dell'intervento localizzato nella parte collinare con opere di consolidamento del pendio costituisce un miglioramento dello stato di fatto, compatibile e funzionale alla tutela dell'interesse pubblico;
- in relazione all'intervento in oggetto, la scadenza della conclusione dei lavori è determinata ex lege per il giorno 27/12/2023;
- 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 stata provata la difficoltà del reperimento delle imprese edili, oltre alle difficoltà tecnico-costruttive che hanno interessato il diverso titolo edilizio PG 129889, collegato e propedeutico, dal punto di vista tecnico, alla conclusione dei lavori di cui al permesso di costruire che ci occupa;

Ritenuto pertanto che sussistono i requisiti previsti all'art. 19, comma 3 bis, per accordare la proroga di fine lavori così come richiesto dal titolare del permesso di costruire 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. 19 comma 3 bis della L.R. n. 15/2013;

Dato atto che:

- il Responsabile del presente procedimento è il Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, Arch. Monica Cesari ;

- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito <http://www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia> nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

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

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. 19, comma 3bis della L.R. 15/2013, venga accordata una proroga del termine di fine lavori del titolo PG N. 305771/2020 rilasciato con provvedimento PG N. 541106/2020 del 22/12/2020 fino al 22/12/2025.

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.

Il Sindaco
Matteo Lepore

La Vice Segretaria Generale Vicaria
Lara Bonfiglioli

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