

Proposta N.: **DG/PRO/2024/286**

**OGGETTO: RICHIESTA DI PROROGA DEL TERMINE DI FINE LAVORI AI SENSI DEL
COMMA 2 BIS ART.16 DELLA LEGGE REGIONALE 15/2013 IN RIFERIMENTO AGLI
INTERVENTI DI CUI ALLA SCIA PG 273135/2017 DEL 31/07/2017 – VIA DELLA BEVERARA 164**

LA GIUNTA

Premesso che:

- in data 31/07/2017 è stata presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ordinaria con inizio lavori differito PG N. 273135/2017 per interventi nell'immobile sito in VIA DELLA BEVERARA N. 164, avente come oggetto opere di ristrutturazione edilizia consistenti in demolizione e ricostruzione fuori sagoma e sedime di un edificio ad uso residenziale a parità di volume costituito da 4 unità immobiliari di cui due appartamenti con sviluppo ai piani terra e primo, un bilocale al piano terra e uno al piano primo. L'edificazione è posta sull'area individuata al foglio 48 mappale 54;
- la SCIA PG N. 273135/2017 presentata in data 31/07/2017 vedeva un differimento per parere della CQAP poi rilasciato il 03/08/2017, data quindi di efficacia del titolo;
- l'edificio oggetto di demolizione (posto in via Beverara civ 164-166 - foglio 48 Mappale 391), era individuato come "*edificio di interesse documentale*" dal previgente RUE ma precedentemente alla presentazione della SCIA, con valutazione preventiva PG 304274/2014 rilasciata in data 16/01/2015 veniva attestata l'ammissibilità dell'intervento per l'eliminazione dell'interesse documentale sulla base delle relazioni presentate dal progettista, valutazione che conservava validità fino a che non fossero intervenute contrastanti modifiche ai piani urbanistici;
- con PG 285248/2020 del 17/07/2020, data anteriore alla scadenza dei termini della SCIA, l'intestatario della stessa comunicava la proroga di fine dei lavori al 2 agosto 2023 allegando asseverazione del tecnico con la quale lo stesso dichiarava che a decorrere dalla data di inizio lavori non erano entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche;
- in data 10/05/2022 con PG 222846/2022 il comproprietario ha presentato istanza di Valutazione Preventiva per la demolizione e ricostruzione del fabbricato costruito e non ultimato a fronte della citata SCIA prospettando, "*...la realizzazione di un fabbricato completamente differente dal precedente rispetto al sedime, alla sagoma, allo sviluppo volumetrico, in quanto ospiterà una unica unità immobiliare, rispetto a quello in corso di costruzione*". La variante proposta con l'istanza di Valutazione Preventiva riveste carattere di essenzialità ai sensi della LR edilizia ed è pertanto stata valutata con riferimento allo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione dell'istanza (PUG vigente). La valutazione preventiva si è conclusa con esito negativo con atto del 06/06/2022;
- con PG 526596/2023 del 31/07/2023 (quindi anteriormente alla scadenza dei tre anni previsti con la precedente proroga) viene depositata ulteriore comunicazione di proroga ordinaria di fine lavori

della SCIA PG 273135/2017 ai sensi del comma 2 art 16 LR15/2013, nonché ai sensi della legge 14/2023. Tale richiesta non era corredata dalla necessaria asseverazione in merito alla conformità agli strumenti urbanistici. All'atto delle verifiche effettuate si riscontrava che tale conformità non era presente in quanto 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. Lo strumento urbanistico approvato (PUG e relativa cartografia) riconosce l'interesse Culturale e Testimoniale dell'edificio posto in via Beverara 164-166 (foglio 47 mappale 391) la cui demolizione, prevista nella SCIA PG 273135/2017, non ha avuto luogo. Inoltre il nuovo strumento urbanistico inserisce un diverso calcolo del volume e nuovi parametri ambientali di livello innovativo richiesti per gli interventi edilizi.

- La richiesta di proroga viene integrata in data 05/02/2024 con PG 68701/2024 citando che l'istanza è in applicazione del comma 2bis art 16 della LR 15/2013, ovvero per gli interventi non ancora terminati e in contrasto con la normativa sopravvenuta. Le motivazioni portate dal richiedente a supporto dell'istanza hanno particolare riguardo alla documentazione relativa alla causa civile in corso tra le parti, venditori/titolari del titolo edilizio e acquirenti.

Considerato che:

- Ai sensi dell'art.16 comma 1 della Legge Regionale 15/2013 i lavori previsti con SCIA devono concludersi entro 3 anni dalla data di efficacia della stessa, nel caso specifico i tre anni decorrono dal 03/08/2017 (data dell'espressione di parere favorevole condizionato della CQAP)
- l'art.16 comma 2 della Legge Regionale 15/2013 prevede 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”*
- inoltre l'art.16 comma 2 bis Legge Regionale 15/2013 stabilisce che *“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”*
- 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+) nella quale si conferma l'interesse Culturale e Testimoniale dell'edificio posto in via della Beverara 164-166 (foglio 47 mappale 391). Tale proposta è stata approvata in data 11/11/2024 con delibera PG 803390/2024 ed è in attesa di pubblicazione sul BUR ai fini dell'entrata in vigore;
- il Piano Urbanistico Generale di Bologna vigente e la proposta di variante allo stesso, attualmente in salvaguardia, all'Azione 2.4c per gli edifici di interesse Culturale e Testimoniale consente unicamente interventi di qualificazione edilizia conservativa, escludendo pertanto la possibilità di demolizione eccezionalmente ammessa dallo strumento previgente per limitate motivazioni;

Dato atto che:

- dalla documentazione presentata in data 05/02/2024, si evince che già dal 2018 è in corso una causa civile che vede contrapposti i titolari del titolo edilizio SCIA PG 273135/2017 ai promissari

acquirenti, per l'evidenziarsi di vizi costruttivi e problematiche di natura tecnica. Lo stato dell'immobile è descritto nell'accertamento tecnico preventivo ATP RG N.17001 -1 /2018, dall'allegata relazione del CTU datata 29/07/2022 emerge che *"...Complessivamente la struttura dell'edificio realizzata al grezzo non è stata collaudata e non è collaudabile nel suo stato attuale"*, la perizia conclude che *"...le opere necessarie per l'ultimazione dei lavori consistono nel rifacimento della struttura, attualmente al grezzo, mediante la sua demolizione e ricostruzione"*;

- i termini per l'ultimazione dei lavori erano stati regolarmente prorogati al 02/08/2023 con PG 285248/2020;
- con il PG 526596/2023 del 31/07/2023 veniva chiesta ulteriore proroga senza allegare asseverazione di conformità alle norme del PUG, solo successivamente in data 05/02/2024 è stata integrata documentazione elencata in premessa in cui le considerazioni/motivazioni alla richiesta di proroga sono le seguenti:
 - la controversia giudiziaria nata tra i titolari del titolo edilizio e le parti acquirenti;
 - complessità delle operazioni peritali ancora in corso;
 - condizione di degrado e abbandono in cui versano sia l'edificio in costruzione che l'edificio da demolire;

Vista la documentazione depositata, considerato che:

- la presente richiesta di proroga è stata presentata a nome degli intestatari del titolo SCIA PG 273135/2017 che non sono più proprietari degli immobili oggetto della stessa in base a quanto dichiarato nella documentazione allegata alla richiesta di proroga;
- allo stato attuale il richiedente la proroga non ha titolo ad intervenire e a richiedere la proroga al termine di ultimazione lavori;
- il CTU nominato dal Tribunale aveva già segnalato nel 2022 la necessità di demolire e ricostruire l'intero oggetto edilizio in corso di realizzazione;
- le valutazioni puntuali realizzate nel corso della stesura del Piano Urbanistico Generale del Comune hanno ribadito l'interesse culturale e testimoniale l'edificio oggetto di demolizione con il progetto del 2017 che era oggetto di tutela anche ai sensi dei previgenti PRG e RUE;
- non risulta agli atti nessuna osservazione agli strumenti urbanistici né specifica istanza in merito alla richiesta di avvio di procedura di rettifica della valutazione di interesse dell'edificio culturale e testimoniale;

Considerato che:

- in relazione all'intervento in oggetto, la scadenza della conclusione dei lavori era determinata ex lege per il giorno 02/08/2023;
- i motivi addotti dall'istante non possono ritenersi sussistenti ed idonei al fine di ottenere la proroga del termine per la conclusione dei lavori, in quanto la situazione di non idoneità del fabbricato in corso di costruzione era già emersa nel 2018 ed è stata attestata nella relazione del CTU nominato dal Giudice con relazione datata 29/07/2022;
- visti i tempi di accertamento delle condizioni di non collaudabilità delle strutture del costruendo fabbricato era attuabile la demolizione e ricostruzione delle strutture dello stesso nelle more della validità del titolo SCIA PG 273165/2017 e nel rispetto dei contenuti progettuali dello stesso;
- l'intervento edilizio si trova in uno stato in cui tutto ciò che è stato realizzato deve essere demolito in quanto costruito con vizi e carenze tecniche secondo quanto attestato dal CTU e non risulta agli atti nessuna valutazione con riferimento agli aspetti strutturali per la parte di titolo che comprende la demolizione del fabbricato esistente addossato al limitrofo aggregato di edifici a carattere culturale testimoniale ugualmente soggetto a vincolo di tutela. Nei fatti l'intervento di cui alla SCIA 273135/2017 è integralmente da eseguire.

Accertato che, per quanto emerso dalle verifiche tecniche sopra riportate, non sussistono i requisiti

previsti all'art. 16, comma 2-bis della L.R. 15/2013 la proroga di fine lavori, così come richiesto dal titolare della SCIA, per la concreta conclusione dei lavori previsti come da progetto autorizzato.

Ritenuto pertanto di non accordare la proroga di fine lavori ai sensi dell'art. 16, comma 2-bis, della L.R. 15/2013.

Dato atto che a seguito della presente deliberazione, prima della formale adozione del provvedimento negativo, dovranno essere comunicati al richiedente i motivi ostativi all'accoglimento, ai sensi dell'art. 10-bis della legge 241/1990.

Dato atto che il non accoglimento della richiesta di proroga comporta la decadenza di diritto del titolo abilitativo ai sensi dell'art. 16, co. 1, della L.R. 15/2013;

Visto l'art. 16 comma 2 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;

Su proposta del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio;

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

DI NON ACCORDARE, per le motivazioni sopra descritte, ai sensi dell'art. 16, comma 2bis della L.R. 15/2013, la proroga del termine di fine lavori del titolo Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ordinaria con inizio lavori differito PG N. 273135/2017.

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. -