

 <p data-bbox="240 421 395 495">Atto di Consiglio</p>	<p data-bbox="485 286 940 331">Servizi per l'Edilizia Privata</p>	<p data-bbox="999 255 1374 286">N. Proposta: DC/PRO/2023/63</p>
<p data-bbox="204 510 1369 660">Oggetto: NULLA OSTA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/2001 PER LA QUALIFICAZIONE CONSERVATIVA CON SOPRAELEVAZIONE DELL'IMMOBILE DISMESSO EX SEDE INPS IN TESSUTO DELLA CITTÀ STORICA DA DESTINARE A STRUTTURA RICETTIVA E ALBERGHIERA DELLA CATENA TEMPRANO CAPITAL ITALY S .R.L IN VIA GRAMSCI N . 6</p>		

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione:

IL CONSIGLIO

PREMESSO CHE:

- la società TEMPRANO CAPITAL ITALY S.R.L., promissario acquirente con delega della proprietà (Adige Building s.r.l.) dell'immobile posto in via A. Gramsci 6 ,con istanza presentata al SUAP in data 18/07/2023 con PG 483445/2023, ha richiesto il rilascio di permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'articolo 14 del DPR 380/01 e dell'articolo 20 della LR 15/2013, per l'intervento di ristrutturazione edilizia volto alla qualificazione conservativa dell'immobile con sopraelevazione a parità di volume complessivo, e con cambio di destinazione d'uso da uso D1-Attività direzionale in strutture complesse ad uso B1-struttura ricettiva e alberghiera;
- Il soggetto attuatore è parte di Gruppo Internazionale specializzato nella realizzazione e gestione di immobili adibiti specificamente a residenze per studenti, con un portafoglio di più di 10.000 posti letto in Europa.
- Nell'ambito della strategia di sviluppo in Italia, la Società ha acquisito la disponibilità, in forza di contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 7 luglio 2022, dell'immobile sito in Via Gramsci n. 6, catastalmente identificato, al Catasto Terreni del Comune di Bologna, al Foglio 159, Mapp. 224, e al Catasto Fabbricati al Foglio 159, mappali numeri: 224 sub. 2 (locale al piano T) e sub. 5 (piano S2-7).
- Trattasi di immobile in precedenza in uso per attività direzionali (sede INPS), come tale riconosciuto dall'Intesa Stato - Regione di cui al verbale di Conferenza dei Servizi in data 10.10.2012, e successivo verbale di presa d'atto da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF), prot. DT 83473 in data 24.10.2012, che ne attesta l'uso in atto in corrispondenza alla categoria "uso (3a) attività direzionali in strutture complesse" (art. 27 del RUE in allora vigente).
- L'immobile è, peraltro, allo stato in via di dismissione, per cessazione dell'attività pregressa, il cui abbandono ha già determinato episodi, sin qui circoscritti, di occupazione abusiva.
- Il vigente PUG include l'immobile nel Perimetro del territorio urbanizzato, oltre che nel Perimetro del territorio urbanizzato al 29/06/1989 e 11/02/2003, escludendolo da ogni individuazione ai fini di vincolo o tutela, fatta salva l'indicazione in Zone a media potenzialità archeologica, la presenza di Viabilità storica di tipo II, l'applicazione di distanza da strade di livello locale, l'inclusione in zona con limitazioni per la tutela della navigazione aerea e in zona con vincoli per elettromagnetismo.
- Dal punto di vista degli Indirizzi, il PUG ricomprende l'immobile all'interno del

perimetro della Strategia Locale Marconi.

- Per tale immobile, il Gruppo Temprano ha promosso l'iniziativa di procedere alla riqualificazione imprimendogli destinazione ricettiva, finalizzata particolarmente all'utenza universitaria.
- A tali finalità, è stato sviluppato un progetto edilizio che prevede il recupero del fabbricato senza demolizione dell'edificio originario: per l'effetto, l'intervento si configura urbanisticamente come Qualificazione edilizia conservativa, ai sensi della LR 24/2017. Il medesimo intervento è classificato, dal punto di vista edilizio, quale Ristrutturazione edilizia, ai sensi della L.R 15/2013.
- In sintesi, il progetto prevede le seguenti opere:
- strip out completo per riconfigurazione degli spazi, realizzazione di nuovi collegamenti verticali, ammodernamento delle facciate e conseguente efficientamento energetico dell'edificio;
- demolizioni localizzate, anche strutturali e dei corpi di collegamento verticale, per creazione di una unica e più grande corte interna, funzionale a recuperare spazi per attività principale;
- recupero della superficie e del volume demoliti tramite sopraelevazione: più propriamente si realizza un piano settimo di superficie utile grazie al fatto che vengono completamente eliminati i locali tecnici preesistenti;
- realizzazione di nuova impiantistica e nuove centrali;
- adeguamento sismico delle strutture.
- L'intervento è realizzato senza incremento di Volume Totale (mc. 69.556,59) e di Superficie Complessiva (mq. 13.990,24) rispetto allo stato di fatto.
- Per quanto concerne le destinazioni d'uso, l'iniziativa comporta la modifica di destinazione d'uso da funzione direzionale D1 - Attività direzionali in strutture complesse a funzione turistico ricettiva B1 - Accoglienza in strutture ricettive e alberghiere di cui alla LR16/2004.
- Posto che le destinazioni d'uso D1 e B1 sono soggette agli stessi parametri in materia di dotazioni di servizi (ovvero: 100% della SU, di cui 40% parcheggi e 60% verde), il cambio d'uso derivante dal passaggio dall'una all'altra non comporta aumento del carico urbanistico - CU.
- Per quanto esposto, e considerata l'assenza di incrementi di Superficie Utile o Volume Complessivo, l'intervento in oggetto non è assoggettato ad obbligo di reperimento di parcheggi pertinenziali PE e non necessita di reperimento di dotazioni di servizi PU e V.

PREMESSO, INOLTRE, CHE:

- Il progetto di intervento inizialmente allo studio, redatto in coerenza ai criteri suindicati e assumendo la più completa conformizzazione alla disciplina urbanistico - edilizia, derivava da ciò la limitazione del numero delle camere realizzabili (previste per n. 520) in rapporto alla superficie e al volume teoricamente disponibili
- Nel corso di incontri preliminari svolti con l'Amministrazione Comunale è stata, peraltro, manifestata l'esigenza dell'Ente di disporre di un congruo numero di camere e posti letto soggetti a convenzionamento, al fine di rendere tali alloggi disponibili a studenti i cui requisiti di reddito, pur tali da non consentire l'accesso alle graduatorie dei servizi abitativi ERGO, siano comunque insufficienti a sostenere i costi di un alloggio a mercato libero.
- A tal fine, è stata ipotizzata la possibilità che gli alloggi resi in tal modo disponibili, fruendo, in quanto convenzionati, della natura di servizi di interesse pubblico, possano essere autorizzati in via aggiuntiva a quelli previsti dal progetto originario, ove occorra tramite deroga alle disposizioni del vigente RE
- In accordo con tali indicazioni, la Società ha presentato richiesta di Valutazione

Preventiva (registrata al Protocollo Generale del Comune di Bologna con PG 837927/2022 del 20/12/2022 e PG 841817/2022), avente ad oggetto l'intervento di riqualificazione dell'immobile, per la realizzazione di struttura dotata di n. 540 camere.

- Con comunicazione in data 08.03.2023 PG 837927-2022, è stata espressa Valutazione Preventiva parzialmente favorevole su detto progetto, avendo il Comune rilevato quale eccezione i seguenti aspetti:
- ubicazione di parte dei volumi dell'ultimo piano, nella parte in cui subiscono interferenze con le alte frequenze derivanti dagli impianti di telefonia esistenti, nonché relativamente ai volumi prospettanti sul lato est e posti, quindi, a distanza dal confine inferiore a quella minima, in assenza del nullaosta del confinante; la destinazione ad usi principali (camere) di superfici poste al piano primo e affaccianti nella corte interna, in assenza, a tale primo piano, delle condizioni regolamentari del cortile ai sensi dell'art. 80 del RE.

PREMESSO, ALTRESI', CHE:

- Sulla base della Valutazione Preventiva, è stato redatto il progetto annesso ad istanza di permesso di costruire successivamente presentata in data 18.07.2023, prot. n. 483445.
- Il progetto prevede il recupero dell'immobile con le tipologie di intervento e per le funzioni sopra indicate, pervenendo al dimensionamento complessivo, per quanto concerne la superficie complessiva SC, di mq. 13.784,38 di (< SC stato di fatto = mq. 13.990,24) e, con riferimento al volume totale VT, di mc. 69.523,14 (< VT stato di fatto = mc. 69.556,59).
- L'intervento prevede l'apprestamento, nell'immobile, di n. 540 stanze (di cui n. 401 stanze singole, n. 139 stanze doppie), per un totale di n. 679 posti letto, e completa la struttura con dotazioni di servizio.
- La proposta perviene a tali risultati richiedendo il riconoscimento della seguente deroga rispetto alla disciplina del RE:
- deroga al disposto dell'art. 80 RE per quanto concerne l'inserimento di usi principali al primo piano del cortile interno;
- La deroga di cui sopra risulta assentibile tramite il rilascio di permesso di costruire in deroga, ex art. 14 DPR n. 380/2001, per i casi e secondo la procedura previsti dall'art. 20 della LR 15/2013, dato atto che la deroga ha ad oggetto aspetti del progetto che concernono, come previsto dall'art. 20 citato, "le destinazioni d'uso ammissibili (...) la distanza tra i fabbricati e dai confini".
- Relativamente alla sussistenza di interesse pubblico al progetto, si dà atto che, in coerenza al disposto dell'art.20, comma 2 bis della LR 15/2013, tale interesse, da attestarsi da parte del Consiglio Comunale, "Per gli interventi di ristrutturazione edilizia", quale l'intervento in progetto, sussiste in rapporto "alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento", ricorrenti nel caso di specie.

Dato atto che:

- negli strumenti urbanistici vigenti l'area dell'intervento è oggi compresa nel Territorio Urbanizzato - Tessuto della città storica, tessuto compatto;
- il Regolamento Edilizio ed il Piano Urbanistico Generale, approvato dal Consiglio Comunale con delibera PG. 342648/2021 sono gli strumenti urbanistici comunali

previsti dalla LR 24/2017 che disciplinano le parti del Territorio Comunale attuabili con intervento diretto e specificano gli interventi ammessi;

- l'art. 27 Obiettivo E8 al comma 2.1 del R.E. prevede che per gli interventi di (...)cambi d'uso verso nuove funzioni negli spazi di fruizione per attività principale, occorre assicurare un valore di FLDm non inferiore al 2%. La superficie finestrata non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. I serramenti computabili ai fini del calcolo del FDLm, devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via, piazza, cortile come definito all'art. 80(...)) ;
- l'art. 80 al comma 1 del R.E. prevede che (...)Ai fini dell'applicazione della prestazione art. 27 E8 Controllo dell'illuminamento naturale, ed E10 Ventilazione rientrano negli spazi regolamentari i cortili di dimensioni tali per cui l'area a terra, detratta la proiezione orizzontale di ballatoi o balconi, risulti maggiore o uguale a 1/5 della somma delle aree delle superfici delle pareti delimitanti il cortile(...)

Preso atto che:

- nella prevista riconfigurazione della volumetria esistente, per la creazione di una unica e più grande corte interna, si prevede la realizzazione di spazi di fruizione per attività principale al piano primo con affaccio su tale nuova corte interna;
- la nuova corte interna non risulta uno "spazio regolamentare", ai sensi dell'art.80 del R.E., ai fini del rispetto dei requisiti di Illuminazione naturale per gli ambienti adibiti ad attività principale che vi si affacciano, limitatamente a quelli posti al piano primo;
- negli ambienti adibiti ad attività principale che si affacciano sulla nuova corte interna posti al piano primo, risulta assicurato un valore di FLDm maggiore del 2%;
- l'art. 14 del DPR 380 /2001 prevede la possibilità di rilasciare, previa deliberazione del Consiglio Comunale, permessi di costruire in deroga per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previsione poi richiamata dall'art. 20 della L.R. 15/2013 sull'edilizia ;

- Considerato che:

- la recente giurisprudenza ha evidenziato che per "edificio di interesse pubblico", ai fini del rilascio del titolo edilizio in deroga, "deve intendersi ogni manufatto edilizio idoneo, per caratteristiche intrinseche o per destinazione funzionale, a soddisfare interessi di rilevanza pubblica (Cons. St., sez. V, 20 dicembre 2013, n.6136), potendo in tale categoria ricomprendersi anche una struttura alberghiera (Cons. St., sez. IV, 29 ottobre 2002, n. 5913; 28 ottobre 1999, n. 1641; 15 luglio 1998, n. 1044). " (Consiglio di Stato sez. V, 5 settembre 2014, n. 4518) ed, inoltre, che "non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o al suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che potenzialmente derivano dalla deroga, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso"(Consiglio di Stato, Sez. I 05.06.2015 n. 2761);
- l'intervento intende recuperare e valorizzare un edificio già ad uso terziario, dismesso in tempi recenti a rischio abusiva, al fine di ospitarvi una struttura; l'edificio sarà oggetto di un consistente miglioramento energetico/ambientale, nonchè di lavori di adeguamento sismico;
- la città di Bologna sta registrando un aumento delle presenze turistiche che si stanno attestando al periodo pre pandemico, sia nazionali che internazionali. L'analisi dei flussi e le campagne promozionali sulla Destinazione Bologna fanno ritenere che nei prossimi anni questo flusso si incrementerà con conseguente necessità di mantenere il livello di "città accogliente" che connota Bologna a livello internazionale e,

contestualmente, migliorare l'offerta ricettiva con standard anche innovativi nella concezione degli spazi, del design e nella collocazione dell'offerta che sia pure funzionale a una buona logistica della mobilità cittadina;

- Bologna vanta, inoltre, una prestigiosa Università che sempre più si arricchisce di studenti stranieri, così come sta consolidando a livello internazionale la sua fama di Città Creativa della Musica Unesco, per citare solo due elementi che attraggono presenze straniere, con conseguente ampliamento da parte della città delle stesse offerte ricettive e turistiche.

Rilevato, inoltre, che:

- La necessità di evitare degrado urbano, rischi di occupazione abusiva e un aumento di microcriminalità per la presenza di una zona non presidiata, risulta compatibile con la volontà di riconvertire l'edificio con finalità turistico ricettive che permetterebbero di dargli nuova vita riqualificando al tempo stesso tutto l'intorno. Ciò consente di rilevare nell'intervento de quo un evidente rilievo ed interesse pubblicitario avente, in primo luogo, il fine di razionalizzare e riqualificare aree oggetto, in potenza o in atto, di degrado. Assume altresì fondamentale e dirimente rilevanza, il c.d. elemento funzionale, ossia lo specifico riconoscimento di un interesse pubblico nella destinazione funzionale, seppur parziale di un edificio a soddisfare anche interessi o bisogni di rilevanza pubblica, a tutela in particolare, di studenti appartenenti a fasce di reddito meritevoli di sostegno, nell'ambito del diritto allo studio, con l'applicazione di un canone di locazione mensile calmierato ed in regime agevolato e con le modalità definite da apposita convenzione allegata parte integrante della presente deliberazione;
- l'intervento proposto, pur con le peculiarità morfologiche dell'edificio, coniuga gli obiettivi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio con quelli di mantenimento dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia del tessuto storico che, in quanto tale, va mantenuto e valorizzato ed è quindi in linea con il complesso delle disposizioni regionali sopra richiamate;

Considerato, inoltre, che:

- il proponente, tramite apposita convenzione allegata, si impegna ad assegnare una quota delle stanze disponibili a studenti aventi i requisiti per l'assegnazione di alloggi ERGO in regime agevolato e a studenti appartenenti a fasce di reddito meritevoli di tutela e sostegno;
- il proponente si impegna ad applicare, a tale quota di stanze, canone di locazione mensile calmierato;
- il proponente si impegna a consentire l'accesso alle aree di studio della struttura (come meglio saranno individuate in fase di progetto) a studenti (e figure assimilate) iscritti presso l'Alma Mater Studiorum, nonché disponibilità a rendere spazi ulteriori disponibili, previo accordo, per eventi dell'Università e di Ergo;
- l'assunzione di tali impegni, fa parte integrante del progetto di intervento e quale condizione per il rilascio del permesso di costruire, costituisce elemento che sostanzia il carattere di interesse pubblico dell'intervento di ristrutturazione edilizia, in quanto volto a finalità di rigenerazione urbana comportanti il recupero sociale e urbano dell'immobile, e consente di riconoscere la piena sussistenza delle condizioni per l'applicazione dell'art. 20 della LR 15/2013.
- L'iniziativa in tal senso intende proporsi come modello e prototipo di un rapporto integrato e propositivo tra promotori privati ed Amministrazione comunale, che consenta di pervenire alla più avanzata ottimizzazione delle proposte di intervento, in vista del conseguimento di primari interessi pubblici e generali in condizioni di fattibilità economica e corretto equilibrio finanziario.

Ritenuto di rilasciare alla società TEMPRANO CAPITAL ITALY S.R.L. nulla osta, per quanto premesso e considerato, alla richiesta di deroga agli strumenti urbanistici per la realizzazione di spazi di fruizione per attività principali al piano primo i cui prospetti affacciano sulla nuova corte interna, non risultante uno "spazio regolamentare" ai sensi dell'art.80 del R.E., ai sensi dall'art. 14 del DPR 380 /2001 e della coerente previsione di cui all'art. 20 della L.R. 15/2013;

Dato atto che sull'istanza di permesso di costruire PG 483445/2023 del 18/07/2023 sono stati acquisiti i pareri necessari, alcuni con prescrizioni, come da istruttoria in atti al Settore Servizi per l'Edilizia Privata;

Visti i documenti in atti;

Visti l'art. 20 della LR 15/2013 e l'art. 14 del DPR 380/01;

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;

Sentiti i Settori UFFICIO DI PIANO e POLITICHE ABITATIVE ;

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, e quindi di non richiedere, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, 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;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

DELIBERA

1. DI CONCEDERE alla società TEMPRANO CAPITAL ITALY S.R.L. nulla-osta, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 e dell'art. 20 della LR 15/2013 e per le motivazioni sopra descritte, al rilascio di permesso di costruire in deroga richiesto con l'istanza PG n° 483445/2023 del 18/07/2023, per la realizzazione di spazi di fruizione per attività principali al piano primo i cui prospetti affacciano sulla nuova corte interna, non risultante uno "spazio regolamentare" ai sensi dell'art. 80 del R.E., nei limiti e nei termini espressi in premessa;
2. DI APPROVARE lo schema di convenzione, allegato al presente atto quale parte integrante, da sottoscrivere tra il Comune di Bologna e la società "TEMPRANO CAPITAL ITALY S.R.L.", con riferimento all'intervento di cui al Permesso di Costruire sopracitato ;
3. DI STABILIRE fin d'ora che tutte le spese relative alla stipulazione dell'atto allegato, con ogni altra, anche fiscale, dipendente e conseguente siano a carico del privato Richiedente;
4. DI STABILIRE che la stipulazione dell'atto allegato avvenga entro e non oltre 60 giorni dalla data di esecutività della presente deliberazione;
5. DI DARE MANDATO al Direttore del Settore Servizi per l'Edilizia Privata, Arch. Monica

Cesari , che stipulerà in nome e per conto del Comune di Bologna, di inserire in sede di sottoscrizione dell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le precisazioni e integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definirlo in tutti i suoi aspetti;

6. DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata all'indirizzo <http://www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia> nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio.

Infine, con votazione separata

DELIBERA

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