

 Atto di Consiglio	Ufficio di Piano	N. Proposta: DC/PRO/2024/10
Oggetto: PROROGA, AI SENSI DELL'ART. 19, COMMA 3 BIS, DELLA L.R. 15/2013, DEL TERMINE DI INIZIO LAVORI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DI CUI ALLA PRATICA PG N . 314011/2017 DEL 07.09.2017		

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione

IL CONSIGLIO

PREMESSO che:

in data 07.09.2017, con PG n. 314011/2017, Italgestioni & Servizi s.r.l. (di seguito "Italgestioni") presentava presso il Suap la richiesta di permesso di costruire in oggetto, per la costruzione di un fabbricato destinato a residenza turistico-alberghiera (R.T.A.), nell'ambito del Piano Particolareggiato R3.22 via Michelino (lotti 1-2);

in data 14.06.2018, con atto PG n. 255355/2018, veniva rilasciato il permesso di costruire, con l'obbligo di iniziare i lavori entro un anno dalla data di rilascio del titolo unico, ai sensi dell'art. 7 del D.P.R. 160/2010;

il Suap rilasciava il titolo unico PG n. 285826/2019 del 19.06.2019, specificando che l'efficacia del titolo edilizio decorreva da tale data ;

come dettagliato nella nota tecnica allegata, a seguito delle comunicazioni del titolare ai sensi dell'art. 19 della L.R. 15/2013 e per effetto della normativa emanata per far fronte alle conseguenze dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, il termine di inizio lavori del permesso di costruire era spostato al 29.06.2022;

CONSIDERATO che:

il 29.09.2021 è entrato in vigore il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Bologna;

come più analiticamente evidenziato nella nota tecnica allegata, l'intervento in questione:

- non è pienamente conforme alla disciplina del PUG in tema di requisiti energetici passivi dell'edificio e di localizzazione del parcheggio pertinenziale ;
- necessiterebbe pertanto di essere attuato attraverso un permesso di costruire convenzionato conformato alle azioni del PUG, poiché deriva dal citato precedente Piano Particolareggiato R3.22 - richiamato fra le "Parti di città da completare" della sezione "Profilo e Conoscenze" del PUG e portato a compimento per quanto riguarda le infrastrutture per l'urbanizzazione (tutte realizzate, collaudate ed

acquisite dall'Amministrazione), ma per il quale la convenzione attuativa è scaduta ;

VISTO l'art. 19, co. 3 bis, della L.R. 15/2013, introdotto dall'art. 14 della L.R. 14/2020, che recita: "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:

in data 28.09.2021, vista l'entrata in vigore del PUG, con nota PG n. 431469/2021, Italgestioni chiedeva ulteriore proroga di inizio lavori al 29.06.2023 ai sensi del sopra citato art. 19, co. 3 bis, della L.R. 15/2013;

la proroga così richiesta veniva accordata, come previsto dalla deliberazione di Consiglio comunale PG n. 375174/2022 e per le motivazioni ivi espresse;

APPURATO che:

in data 22.12.2020 Italgestioni è stata acquisita da VE-RIS s.r.l. VENETA RISTORAZIONE (di seguito "VE-RIS") e che con nota PG n. 514565/2021 è pervenuta la conseguente comunicazione di cambio di intestazione del titolo abilitativo in argomento;

in data 15.06.2023, con nota PG n. 413242/20023, VE-RIS ha chiesto un'ulteriore proroga del termine di inizio lavori, ai sensi dell'art. 19, co. 3 bis, della L.R. 15/2013, per "fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso", adducendo in particolare il perdurare delle motivazioni alla base della proroga concessa con deliberazione PG 375174/2022, ovvero della situazione eccezionale di aumento dei prezzi delle materie prime;

con successive note PG n. 669354/2023 del 11/10/2023 e PG n. 843324/2023 del 20/12/2023, la richiesta di proroga è stata integrata/rettificata indicando la durata della proroga richiesta, pari a due anni, e dichiarando la disponibilità a riservare il 10% degli alloggi previsti alla locazione a canone concordato per studenti universitari;

RITENUTO che i motivi esposti dall'istante devono ritenersi sussistenti e idonei al fine di ottenere la proroga in questione, dal momento che lo stesso legislatore nazionale, con la L 14/2023 di conversione del D.L. 198/2022, ha riconosciuto il perdurare "delle difficoltà di approvvigionamento dei materiali nonché dagli incrementi eccezionali dei loro prezzi", estendendo da un anno a due anni la proroga - prevista dall'art. 10-septies del D.L. 21/2022 - dei termini di inizio e di

ultimazione dei lavori relativi ai permessi di costruire in corso di validità (su semplice richiesta del titolare del permesso, per i casi in cui il titolo abilitativo non risulta in contrasto con nuove previsioni urbanistiche o misure di tutela dei beni culturali o del paesaggio);

CONSIDERATO che:

l'art. 19, co. 3 bis, della L.R. 15/2013 non limita nel numero le proroghe che possono essere concesse, né tantomeno fissa un limite massimo temporale del differimento dei termini accordabile;

al momento della proroga concessa con la citata deliberazione PG n. 375174/2022 il periodo di un anno, oltre che essere quello richiesto dal titolare del permesso di costruire, era stato considerato adeguato anche perché coincidente con quello previsto per fattispecie analoghe, "in considerazione delle conseguenze derivanti dalle difficoltà di approvvigionamento dei materiali nonché dagli incrementi eccezionali dei loro prezzi", dal citato art. 10-septies del D.L. 21/2022 - ma oggi può essere a ragione rivisto, a fronte della presa d'atto, allora non prevedibile, del perdurare dei medesimi elementi di difficoltà e caro-prezzi;

CONSIDERATO altresì che:

- il citato impegno di VER-IS di riservare parte degli alloggi alla locazione a canone concordato per studenti universitari è in linea con l'obiettivo di incrementare l'offerta abitativa sociale e il supporto alla locazione che l'Amministrazione si è posta, e pertanto rafforza la considerazione del prevalente interesse pubblico generale alla realizzazione dell'intervento;

- nello specifico, il citato impegno consiste nella riserva, per un periodo di dieci anni, di 7 alloggi sui 70 totali previsti (ossia il 10%) alla locazione ex art. 5, commi 2 e 3, della L. 431/1998 e art. 3 del D.M. 16.01.2017;

RITENUTO dunque di consentire, ai sensi dell'art. 19, co. 3 bis, della L.R. 15/2013, che venga accordata una proroga di ulteriori due anni del termine di inizio lavori di cui al permesso di costruire in oggetto;

DATO ATTO che tale proroga comporterà lo spostamento del termine di inizio lavori al 29.06.2025;

VISTA la nota tecnica allegata in atti;

ATTESO che, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune di Bologna nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio;

VISTO l'atto di delega PG n. 566215/2023;

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 Ufficio di Piano;

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 Ufficio di Piano, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa, Ambiente e Patrimonio;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

DELIBERA

1) DI CONSENTIRE, per le motivazioni in premessa, ai sensi dell'art. 19, co. 3 bis, della L.R. 15/2013, che venga accordata una proroga di due ulteriori anni del termine di inizio lavori relativi al permesso di costruire di cui alla pratica PG n. 314011/2017, rilasciato con provvedimento PG n. 255355/2018, quindi fino al 29.06.2025;

2) DI DARE ATTO che il titolare del permesso di costruire si è impegnato a riservare n. 7 alloggi (pari al 10% degli alloggi da realizzare, come individuati nella planimetria allegata in atti alla presente deliberazione), per un periodo di dieci anni, alla locazione a canone concordato per studenti universitari di cui all'art. 5, commi 2 e 3, della L 431/1998 e all'art. 3 del DM 16.01.2017;

3) DI DARE ATTO che l'impegno di cui al punto 2 del presente dispositivo sarà assunto dal titolare del permesso di costruire tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipulare prima del deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) ai sensi dell'art. 23 L.R. 15/2013, senza alcun onere o spesa a carico del Comune, sulla base di uno schema da approvare con determinazione dirigenziale del Settore Ufficio di Piano .