

 Atto di Consiglio	Servizi per l'Edilizia Privata	N. Proposta: DC/PRO/2025/1
Oggetto: ASSENSO AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DI CUI ALLA PRATICA P.G. N.843337/2024 DEL 26/11/2024 AI SENSI DEL PUNTO 0.1J DEL PUG - CAPOVERSO V1.0035		

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione :

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- in data 26/11/2024 è stata presentata, allo Sportello Unico per l'Edilizia, la richiesta di Permesso di Costruire PG 843337/2024 avente come oggetto delle opere di Nuova costruzione per completamento di edificio residenziale, ai sensi del punto 0.1j del PUG - Capoverso V1.0035, a nome del Geom. B. C. quale procuratore speciale della odierna proprietà;
- la richiesta prevede opere consistenti nel completamento di edificio ad uso residenziale di cui al permesso di costruire a parziale sanatoria PG 171849/2003 decaduto, posto in aderenza all'edificio sito in Via Dell'Arcoveggio n. 154;
- il progetto prevede la realizzazione di opera in elevazione dal piano seminterrato, già edificato, nel rispetto del progetto a suo tempo approvato, con l'adeguamento delle opere strutturali nel rispetto della normativa attuale; rispetto al precedente progetto si prevede inoltre la realizzazione di cappotto termico e l'inserimento di pannelli solari e fotovoltaici sul coperto piano ;

Dato atto che :

- il progetto presentato in data 26/11/2024 è stato oggetto di modifiche/integrazioni, rese necessarie per superare le carenze e incongruenze documentali e progettuali rilevate in sede di istruttoria tecnica (in atti al Settore Servizi per l'Edilizia Privata) in modo particolare riguardanti gli aspetti ambientali attualmente essenziali. Le integrazioni al progetto sono state acquisite in data 07/03/2025 PG 141451/2025, 20/03/2025 PG 171254/2025, 31/05/2025 PG 406088/2025, 08/07/2025, 15/09/2025 PG 648434/2025 e infine con l'integrazione della soluzione progettuale in data 16/10/2025 PG 749219/2025;

Considerato che:

- il PUG al punto 0.1j, capoverso v1.0035 della "Disciplina del Piano", prevede che:
"Su istanza del privato presentata entro il 31/12/2025, previa deliberazione del Consiglio comunale, è possibile rilasciare permessi di costruire per il completamento di interventi legittimamente avviati sulla base di titoli abilitativi successivamente decaduti, qualora i lavori non siano stati ultimati a causa dell'apertura di procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali, a carico dell'allora titolare del titolo"

abilitativo. Il permesso di costruire per il completamento dell'intervento non potrà presentare varianti essenziali rispetto al titolo decaduto, con l'eccezione delle modifiche funzionali al soddisfacimento dei requisiti energetici per tempo richiesti per le nuove costruzioni; Il permesso di costruire per il completamento dell'intervento dovrà inoltre essere conforme alla disciplina dell'attività edilizia stabilita dalle leggi e dalle altre norme sovra comunali vigenti al momento del suo rilascio."

Considerato pertanto che la disposizione sopra richiamata - al ricorrere dei presupposti e nei limiti ivi stabiliti, e previa delibera del Consiglio comunale - esclude dall'applicazione del PUG e delle sue varianti, e inevitabilmente di conseguenza anche dall'applicazione delle eventuali misure di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. 24/2017, i permessi di costruire richiesti e rilasciati ai sensi del capoverso v1.0035 in questione;

Dato atto in ogni caso per completezza istruttoria che :

- il titolo di nuova costruzione del 2003, decaduto a causa dell'apertura di procedure esecutive immobiliari a carico dell'allora titolare del titolo abilitativo, non è coerente con le normative urbanistiche sopravvenute dal 2009 in poi che orientano l'intera azione di piano verso la rigenerazione del tessuto esistente attraverso la demolizione e successiva ricostruzione dei volumi esistenti; il mancato completamento di tale titolo edilizio, coerente con il precedente PRG che si occupava altresì del completamento delle cortine urbane, ha creato una situazione di incompiutezza. Il PUG esprime il principio generale di completare le parti della città dove la trasformazione non è compiuta nel rispetto delle norme stabilite al momento della approvazione della trasformazione assentita .

- 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 di requisiti ambientali energetici e di sicurezza sismica;

Dato atto che:

- alla data del 26.02.2004 era stata data la comunicazione di inizio lavori per il titolo edilizio del 2003 sopra descritto e gli interventi legittimamente avviati e non completamente ultimati a seguito dell'ordinanza sospensione lavori per rinuncia D.L. PG 210082/2005 del 05/10/2005;
- in applicazione dell'art. 7 della L. 241/1990, in data 02/05/2011, il Settore Servizi per l'Edilizia emanava la comunicazione di avvio del procedimento sanzionatorio PG 96389/2011, in quanto a seguito di sopralluogo risultava la "mancata realizzazione delle opere di progetto del Permesso di Costruire P.G. n° 193354/2003, relative al piano terra ed al piano primo, in quanto risulta realizzato solo il piano seminterrato al grezzo";
- i lavori non sono stati ultimati a causa dell'apertura di procedure esecutive immobiliari individuali a carico dell'allora titolare del titolo abilitativo che hanno portato ad un pignoramento promosso da una banca e conclusosi nel 2012 con il trasferimento della proprietà al richiedente dell'attuale permesso di costruire;

Ritenuto che:

- l'intervento presenta un miglioramento dello stato di fatto, compatibile con l'interesse pubblico, in quanto consiste nell'eliminazione di un manufatto edilizio incompiuto e nella realizzazione di quanto era stato all'epoca progettato al fine di

- completare la cortina urbana prospiciente via dell'Arcoveggio e il parco dei Giardini;
- l'intervento oggetto dell'odierno PdC che prevede la realizzazione di un edificio ad uso abitativo di mq di SU circa 77,50 e SA circa mq 50, risulta essere il medesimo assentito con il PdC del 2003 decaduto; le uniche differenze sono esclusivamente di natura non essenziale o "funzionali al soddisfacimento dei requisiti energetici" ambientali e conformi alla legislazione vigente per quanto attiene alle norme sismiche NTC 2018;

Ritenuto pertanto che sussistono i requisiti previsti al punto 0.1j del PUG - Capoverso V1.0035 per concedere il nulla osta per rilascio del permesso di costruire a completamento di interventi già avviati in base a titoli rilasciati e poi decaduti senza che siano stati ultimati i lavori a causa di procedure esecutive immobiliari, così come richiesto dal titolare del permesso di costruire sopra descritto ;

Dato atto che:

- sull'istanza di permesso di costruire PG 843337/2024 del 26/11/2024 sono stati acquisiti i pareri necessari, alcuni con prescrizioni, come da istruttoria in atti al Settore Servizi per l'Edilizia Privata;
- verrà depositata l'autodichiarazione per la comunicazione antimafia ed indicata l'impresa esecutrice prima dell'inizio/ripresa dei lavori;
- al rilascio del permesso di costruire verrà quantificato il contributo di costruzione eccedente rispetto al versamento di quanto dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo di costruzione e le monetizzazioni delle dotazioni territoriali inerenti i parcheggi pubblici di cui al titolo originario;

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 ;

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

Sentito il Settore Ufficio di Piano Urbanistico;

Preso atto, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dalla 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 e Ambiente;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

D E L I B E R A

1. DI ESPRIMERE l'assenso, ai sensi del punto 0.1j del PUG, Capoverso v1.0035 della Disciplina del Piano, per le motivazioni sopra descritte, al rilascio di permesso di costruire richiesto con l'istanza PG 843337/2024 del 26/11/2024, per la realizzazione di un intervento di nuova costruzione di edificio ad uso residenziale per il completamento delle opere di cui al permesso di costruire a parziale sanatoria PG 171849/2003 decaduto, nei limiti e nei termini espressi in premessa.

Infine, con votazione separata

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.