



Atto di
Consiglio

Ufficio di Piano Urbanistico

N. Proposta: DC/PRO/2026/7

Oggetto: ESTENSIONE DEL PERIODO DI DEPOSITO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO GENERALE DEL COMUNE DI BOLOGNA (VARIANTE 2), IN CONSEGUENZA DELLA SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO DEL 29 DICEMBRE 2025, N. 10361

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione .

IL CONSIGLIO

PREMESSO che:

con deliberazione del Consiglio comunale del 26 luglio 2021, PG n. 342648/2021 - ai sensi della L.R. 24/2017 e in esito al procedimento definito dalla medesima legge per unificare e conformare le previsioni dei piani previgenti , predisposti ai sensi della precedente omologa L.R. 20/2000, ai contenuti del nuovo Piano - è stato approvato il Piano Urbanistico Generale del Comune di Bologna (di seguito "PUG"), entrato in vigore il 29 settembre 2021 a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT);

il PUG è stato successivamente oggetto di una variante (denominata a fini comunicativi anche "PUG+", di seguito "Variante 1"), la cui formazione e approvazione ha seguito, analogamente al PUG, il procedimento disciplinato dal capo III della L.R. 24/2017, nell'ambito del quale la proposta di Variante 1:

- è stata assunta con deliberazione della Giunta comunale dell'1 agosto 2023, PG n. 522099/2023;
- è stata quindi pubblicata e depositata per un periodo di sessanta giorni, secondo le modalità stabilite dall'art. 45, commi 3 e seguenti, della L.R. 24/2017, affinché chiunque potesse formulare osservazioni;
- esaminate e decise le osservazioni presentate, è stata adottata con deliberazione di Consiglio comunale dell'8 aprile 2024, PG. n. 244433/2024;
- acquisito il parere del Comitato Urbanistico Metropolitano, è stata approvata con deliberazione del Consiglio comunale dell'11 novembre 2024, PG n. 803390/2024;
- il 4 dicembre 2024, a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul BURERT, è entrata in vigore;

con deliberazione del Consiglio comunale del 15 dicembre 2025, PG n. 948193/2025, è stata assunta la proposta di una seconda variante al PUG, denominata "Variante 2", con contestuale disposizione, ai sensi dell'art. 27, co. 2, della L.R. 24/2017, dell'operatività delle norme di salvaguardia di cui al medesimo art. 27;

la proposta di Variante 2, oltre che in regime di salvaguardia, è attualmente in fase di pubblicazione e deposito, con possibilità per chiunque di prenderne visione e formulare osservazioni; tale periodo - di sessanta giorni decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso di avvenuto deposito, avvenuta sul BURERT n. 329 del 31 dicembre 2025 - ha naturale scadenza il 2 marzo 2026;

PREMESSO altresì che:

il Regolamento Edilizio - benché non rientri nel novero degli strumenti urbanistici e non sia pertanto soggetto al procedimento di formazione tipico di questi ultimi, caratterizzato da particolari forme di pubblicità, partecipazione e valutazione ambientale - necessita di coordinamento con le previsioni degli altri strumenti di governo del territorio, e in particolare del Piano Urbanistico Generale;

di conseguenza, a partire dall'entrata in vigore della L.R. 24/2017, l'iter di approvazione del Regolamento Edilizio e delle successive modifiche è sempre stato condotto in parallelo e integrato, pur nel rispetto delle differenze procedurali, con quello di formazione del PUG;

l'attuale Regolamento Edilizio, in particolare:

- è stato approvato con deliberazione del Consiglio comunale del 7 dicembre 2020, PG n. 519336/2020 (la medesima deliberazione di adozione del PUG);
- è stato modificato con deliberazione del Consiglio comunale del 26 luglio 2021, PG n. 342650/2021 (nella medesima seduta consiliare di approvazione del PUG);
- è stato ulteriormente modificato con la già citata deliberazione del Consiglio comunale dell'8 aprile 2024, PG n. 244433/2024 (la medesima deliberazione di adozione della Variante 1);
- è stato ulteriormente modificato con deliberazione del Consiglio comunale dell'11 novembre 2024, PG n. 803195/2024 (nella medesima seduta consiliare di approvazione della Variante 1);
- è stato ulteriormente modificato, da ultimo, con la già citata deliberazione del Consiglio comunale del 15 dicembre 2025, PG n. 948193/2025 (la medesima deliberazione di assunzione della Variante 2);

DATO ATTO che:

con la Variante 1, tra le altre, sono state apportate al PUG - e contestualmente, per allinearne le previsioni, al Regolamento Edilizio - alcune modifiche relative alla disciplina urbanistica-edilizia degli immobili destinati alla locazione breve, consistenti sinteticamente:

- nell'introduzione tra le destinazioni d'uso, all'interno della categoria funzionale turistico ricettiva, della nuova sottocategoria B3 "Attività turistiche svolte in unità immobiliari a destinazione abitativa";
- nella previsione, per la parte di città identificata come "Tessuti della città storica", che l'insediamento delle attività di cui alla sottocategoria B3, anche mediante il mutamento di destinazione d'uso dalla destinazione residenziale, possa avvenire solo nel rispetto del requisito del cosiddetto "alloggio minimo", vale a dire esclusivamente in unità immobiliari di superficie pari almeno a 50 mq, o che presentino in alternativa una determinata articolazione interna (con presenza di almeno una camera doppia, una singola, soggiorno con angolo cottura o più cucina, servizi igienici);

tali modifiche sono state introdotte in sede di adozione, con la citata deliberazione PG n. 244433/2024, quindi dopo il periodo di deposito per la presentazione di osservazioni (peraltro proprio in accoglimento di una delle osservazioni presentate);

in tale delibera si dava atto del fatto che le modifiche apportate rispetto alla proposta di variante assunta e depositata, secondo la valutazione dell'Amministrazione, non alteravano in modo sostanziale le caratteristiche essenziali della proposta né i criteri generali che la ispiravano e connotavano, e inoltre rientravano negli ambiti specifici di intervento della variante individuati fin dall'avvio del procedimento, con particolare riferimento al "governo delle trasformazioni edilizie e urbanistiche diffuse";

CONSIDERATO che:

avverso le sopra richiamate modifiche al PUG e al Regolamento Edilizio per la disciplina degli immobili destinati alla locazione breve sono stati presentati diversi ricorsi dinanzi al giudice amministrativo;

il Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) dell'Emilia Romagna, sede di Bologna, in primo grado, si è pronunciato favorevolmente rispetto alle posizioni del Comune su tutti i ricorsi presentati, sempre rigettandoli o dichiarandoli inammissibili - quanto meno per ciò che concerne le norme in esame e la procedura di approvazione della variante - e senza sollevare alcuna censura né di merito né di tipo procedurale sull'operato dell'Amministrazione;

in uno di questi casi, tuttavia, il Consiglio di Stato, con sentenza del 29 dicembre 2025, n. 10361, accogliendo parzialmente i motivi del ricorso in appello e riformando la sentenza del TAR:

- ha stabilito che le modifiche in esame, anche "se non contrastano *in toto* con l'impianto originario della variante e con le sue caratteristiche essenziali, tuttavia innovano in maniera significativa l'ambito di intervento" della stessa, e pertanto necessitavano, per la loro introduzione, di essere oggetto di pubblicazione e deposito per consentire l'eventuale "proposizione di osservazioni contrarie da parte dei soggetti interessati";
- ha conseguentemente disposto, "per mancato rispetto dell'obbligo di ripubblicazione", l'annullamento delle delibere di adozione e approvazione della Variante 1 "in parte qua" e "nei limiti corrispondenti alle censure accolte";

RITENUTO di conformarsi e dare esecuzione alla sentenza del Consiglio di Stato ;

CONSIDERATO che:

come sopra indicato, è attualmente in corso il periodo di deposito relativo alla proposta di Variante 2, nell'ambito del quale è attualmente possibile, fino al 2 marzo 2026, presentare osservazioni;

la proposta di Variante 2 depositata contiene, in quanto non oggetto di modifica, tutte le disposizioni relative alla disciplina urbanistica-edilizia degli immobili destinati alla locazione breve interessate dalla sentenza del Consiglio di Stato (emessa successivamente all'assunzione della proposta di variante);

la proposta di Variante 2, di più, riguardo alla disciplina urbanistica-edilizia degli immobili destinati alla locazione breve:

- si pone in piena continuità con i contenuti della Variante 1, non solo confermando le modifiche introdotte con quest'ultima, ma anche introducendo ulteriori disposizioni, parimenti finalizzate a gestire le trasformazioni urbanistiche connesse all'insediamento di attività di locazione breve, nell'ottica della tutela del territorio e della sua ordinata pianificazione;
- individua esplicitamente tale ambito di intervento tra quelli di cui la variante intende occuparsi (si veda a tal proposito la "Relazione illustrativa dei contenuti" che accompagna la proposta assunta, nella parte in cui individua tra gli obiettivi quello di intervenire per la "Promozione della abitabilità del centro città" anche con riguardo alle "Locazioni brevi");

RITENUTO pertanto che la modalità più idonea per dare esecuzione alla sentenza del Consiglio di Stato consista nell'inserirsi nel procedimento di formazione della Variante 2 attualmente in corso, e in particolare:

- nel dare atto che il periodo di deposito della proposta di Variante 2 consente a chiunque di presentare osservazioni anche in merito alle modifiche introdotte nella "Variante 1" dopo il suo deposito e oggetto della sentenza del Consiglio di Stato del 29 dicembre 2025, n. 10361;
- per garantire ai soggetti interessati la piena possibilità di presentare osservazioni e assicurare il massimo apporto partecipativo dei privati al procedimento, senza alcuna compressione dei tempi stabiliti dalla legge né della conoscibilità dei contenuti rispetto ai quali formulare osservazioni, nell'estendere il periodo di deposito della proposta di Variante 2 fino al sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione sul BURERT di un avviso che dia conto di tale estensione ;

DATO ATTO che la pubblicazione di detto avviso sul BURERT in uscita l'11 febbraio 2026 comporterebbe il differimento del termine per la presentazione di osservazioni dall'attuale 2 marzo 2026 al 13 aprile 2026 (con un'estensione di complessivi quarantuno giorni);

RICHIAMATO l'art. 45, co. 5, della L.R. 24/2017, che attribuisce all'Amministrazione procedente la facoltà di "motivatamente prorogare il termine di presentazione delle osservazioni per un massimo di sessanta giorni" (periodo massimo che, qualora ritenuto applicabile alla fattispecie in questione, le modalità individuate consentono di non superare);

CONSIDERATO, nel confermare i contenuti della proposta di Variante 2 assunta, che la sentenza del Consiglio di Stato frattanto intervenuta ha rilevato un vizio di natura esclusivamente procedurale, senza muovere alcun rilievo al merito delle scelte pianificatorie e regolamentari dell'amministrazione, lasciate "impregiudicate";

VISTO inoltre, sempre in riferimento al merito delle scelte dell'amministrazione, che successivamente all'assunzione della Variante 2 è stata emanata la legge regionale 19 dicembre 2025, n. 10, che stabilisce una disciplina regionale urbanistico-edilizia per gli immobili destinati a locazione breve rispetto alla quale le norme comunali in questione risultano pienamente coerenti e in larga parte sovrapponibili ;

VISTO in particolare che la legge regionale stabilisce tra le altre cose , ad esempio:
- l'introduzione, nell'ambito della categoria funzionale turistico-ricettiva, della

specifica destinazione d'uso urbanistica “locazione breve”, con precisazione che ogni mutamento d'uso da diversa categoria funzionale verso essa è rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio;

- la facoltà per i Comuni di individuare, mediante il PUG, ambiti determinati del territorio comunale nei quali l'insediamento della destinazione d'uso locazione breve è ammesso o subordinato all'osservanza di specifiche condizioni (condizioni tra cui può rientrare, come espressamente indicato dalla legge, la previsione di requisiti dimensionali e standard di qualità ulteriori rispetto a quelli minimi indicati dalla medesima legge);

RICHIAMATA, da ultimo, la sentenza della Corte costituzionale n. 186/2025, resa nota anch'essa in data successiva all'assunzione della Variante 2, che ha confermato la competenza regionale e, a cascata, comunale nella regolamentazione delle locazioni turistiche brevi (in continuità con quanto già affermato nella precedente sentenza della stessa Corte, n. 94/2024), essendo “il livello regionale e quello locale [...] in linea di massima più adeguati per adottare la disciplina amministrativa volta a conciliare gli interessi dei proprietari e degli utenti con quelli contrapposti (di tipo sociale ed urbanistico)”;

DATO ATTO che:

- il Responsabile del procedimento di variante al PUG è il Direttore dell'Ufficio di Piano Urbanistico, arch. Francesco Evangelisti;
- il Garante della comunicazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 56 della L.R. 24/2017 è il dott. Marco Tabarelli del Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente;

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, co. 4, del D.lgs. 267/2000, in considerazione dell'opportunità che i successivi adempimenti, tra cui la richiesta di pubblicazione dell'avviso sul BURERT, siano compiuti con la massima tempestività;

INFORMATI il Settore Servizi per l'Edilizia Privata e il Settore Economia;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, co. 1, del D.lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano Urbanistico;

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, co. 1, del D.lgs. 267/2000, il parere della Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile ;

Su proposta del Settore Ufficio di Piano Urbanistico , congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente;

Sentite le Commissioni consiliari competenti;

DELIBERA

- 1) DI PRENDERE ATTO della sentenza del Consiglio di Stato del 29 dicembre 2025, n. 10361, e di conformarsi al suo dispositivo procedendo alla ripubblicazione delle norme interessate, secondo le modalità indicate in premessa e nei successivi punti del presente deliberato;
- 2) DI DARE ATTO che il periodo di deposito della proposta di variante al PUG denominata "Variante 2", attualmente in corso, consente a chiunque di presentare osservazioni anche in merito alle modifiche introdotte nella "Variante 1" dopo il suo deposito e oggetto della sentenza del Consiglio di Stato del 29 dicembre 2025, n. 10361;
- 3) DI STABILIRE, per le ragioni indicate in premessa, che il periodo di deposito della proposta di Variante 2 sia esteso fino al sessantesimo giorno successivo alla pubblicazione sul BURERT di un avviso che dia conto di tale estensione ;
- 4) DI DARE MANDATO al Direttore dell'Ufficio di Piano Urbanistico e al Garante della comunicazione e della partecipazione di cui all'art. 56 della L.R. 24/2017 di provvedere, ciascuno per la propria competenza, a quanto necessario per l'attuazione alla presente deliberazione e per la prosecuzione del procedimento di formazione e approvazione della Variante 2, assumendo ogni iniziativa utile per consentirne il regolare svolgimento;
- 5) DI DARE ATTO 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.

Infine, con votazione separata,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, co. 4, del D.lgs. 267/2000.