

 Atto di Consiglio	Servizi per l'Edilizia Privata	N. Proposta: DC/PRO/2026/31
Oggetto: INTERVENTO DIRETTO PER IL RECUPERO DELL 'INTERO IMMOBILE POSTO IN VIA SARAGOZZA N. 100, AL FINE DI REALIZZARE NOVE ALLOGGI PROTETTI COLLETTIVI PER ANZIANI AUTOSUFFICIENTI O PARZIALMENTE AUTOSUFFICIENTI , OGGETTO DI ISTANZA PG N. 77892/2026: ASSENSO AL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA LR 15/2013		

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione:

IL CONSIGLIO

PREMESSO CHE:

- l'immobile in oggetto, ubicato in via Saragozza n. 100, ad uso residenziale, è di proprietà della Fondazione Cassa di Risparmio;
- il progetto, depositato nell'ambito della richiesta di permesso di costruire in deroga PG n. 77892/2026, prevede un intervento di recupero dell'intero immobile al fine di realizzare alloggi protetti collettivi per anziani autosufficienti (Senior housing) o parzialmente autosufficienti (Appartamento Protetto), in linea con la missione della Fondazione di promuovere l'inclusione sociale attraverso interventi di welfare e assistenza, in particolare nei confronti delle fasce più vulnerabili della popolazione;
- la soluzione abitativa proposta intende creare nuove funzioni abitative a favore della terza età, offrendo servizi e, al contempo, garantendo costi calmierati per consentire l'accessibilità del servizio ad una fascia ampia di popolazione;
- la Fondazione, prima di definire quale destinazione dare all'immobile, ha svolto approfondimenti per individuare la migliore destinazione d'uso, considerando il territorio urbano, il contesto demografico e l'offerta di servizi socio-assistenziali esistente; l'analisi ha individuato quale soluzione migliore la tipologia di residenza abitativa singola pluristanza, per anziani, tenendo anche conto che proprio di fronte all'immobile oggetto di intervento, sull'altro lato di via Saragozza, è presente lo storico fabbricato del Falansterio in parte già oggi destinato ad alloggi di tipo socio-assistenziale gestiti da ASP Città di Bologna;

PREMESSO INOLTRE CHE:

- negli strumenti urbanistici vigenti, e in particolare nel Piano Urbanistico Generale (PUG), l'immobile oggetto dell'intervento è compreso nel Territorio Urbanizzato, in "Tessuti della città storica, nucleo di antica formazione", e risulta individuato come Edificio d'interesse culturale e testimoniale (CT);
- il PUG, approvato con deliberazione del Consiglio comunale PG n. 342648/2021 e successivamente modificato con deliberazione del Consiglio comunale PG n. 803390/2024 (Variante 1), è lo strumento urbanistico comunale previsto dalla LR 24/2017 che disciplina, nelle varie parti del territorio comunale, gli interventi ammessi e quelli attuabili mediante intervento diretto;
- con deliberazione del Consiglio comunale del 15 dicembre 2025, PG n. 948193/2025, è stata assunta una seconda variante al PUG (Variante 2), con contestuale decorrenza delle misure di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. 24/2017;

- le verifiche di conformità degli interventi edilizi oggetto di richieste presentate in vigenza delle "misure di salvaguardia", come quello in oggetto, devono essere effettuate considerando le previsioni sia degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti sia di quelli in regime di salvaguardia;

DATO ATTO CHE:

- il progetto depositato prevede un intervento esteso all'intero edificio con insediamento di un'unica abitazione collettiva (uso A2) con n. 9 alloggi, spazi comuni, prevedendo inoltre il recupero di una piccola porzione di sottotetto ai fini abitativi e l'utilizzo dei locali al piano interrato per servizi secondari;
- la richiesta di deroga per il rilascio del permesso di costruire - ai sensi dell' art. 14 del D.P.R. 380/2001, dell'art. 20 della LR 15/2013, del punto c1.3 lett. a) del Regolamento Edilizio - riguarda la trasformazione dell'autorimessa localizzata al piano terra in sala polivalente a servizio delle attività collettive della residenza, trasformazione che risulta in contrasto con quanto previsto dall'Azione 2.2a del PUG - nella "Disciplina del Piano", capoverso v1.2107 del PUG vigente (Variante 1), e analogo capoverso v2.2115 del PUG in regime di salvaguardia (Variante 2);
- tali disposizioni del PUG, infatti, consentono l'insediamento di diverso uso al posto delle autorimesse solo ove si preveda la contestuale realizzazione, all'interno dello stesso edificio o di altro edificio in area prossima appartenente alla medesima proprietà o permanentemente asservita ad essa, di una superficie sistemata a parcheggio per un equivalente numero di posti sosta;

CONSIDERATO CHE:

- le superfici disponibili al piano terra dell'edificio risultano integralmente necessarie allo svolgimento delle attività principali della struttura e non consentono la ricollocazione di posti auto senza compromettere la funzionalità complessiva degli spazi;
- l'area a giardino posta sul retro dell'edificio è parte importante di progetto di riqualificazione, quale spazio verde dedicato alla socialità, alla ricreazione e al benessere degli ospiti; la sua trasformazione in area di parcheggio risulterebbe in contrasto con gli obiettivi qualitativi dell'intervento, determinando una perdita significativa in termini ambientali, paesaggistici e di qualità dell'uso abitativo collettivo;
- si ritiene condivisibile, per la natura delle funzioni da insediare e per l'interesse pubblico a cui tale insediamento contribuisce, mantenere a verde tale spazio collettivo;

RICHIAMATO l'art. 20 della L.R. 15/2013, di trasposizione sul territorio regionale dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, che stabilisce la possibilità di rilasciare permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale, precisando inoltre che la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica;

PRESO ATTO CHE la realizzazione del progetto presentato, al fine del mantenimento dello spazio collettivo a verde suindicato, richiede per la sua realizzazione il riconoscimento di una deroga rispetto alla citata disposizione del PUG, assentibile ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013, previa deliberazione del Consiglio comunale, in quanto ne ricorrono i presupposti;

PRESO ATTO in particolare che la deroga:

- avendo ad oggetto l'insediamento dell'uso residenziale anche nella parte di immobile precedentemente destinato ad autorimessa, riguarda "le destinazioni d'uso ammissibili";
- risulta nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali

CONSIDERATO, quanto all'interesse pubblico dell'intervento, anche che:

- la realizzazione del nuovo complesso di alloggi (appartamenti protetti e Senior housing) permetterà di aumentare il numero alloggi protetti della città e di offrire spazi di aggregazione sociale comuni anche alla struttura similare posta nelle vicinanze e gestita dall'ASP Città di Bologna;
- peraltro, trattandosi di intervento di ristrutturazione edilizia, la sussistenza di interesse pubblico, in coerenza al disposto dell'art. 20, comma 2-bis della L.R. 15/2013, è attestabile anche in relazione "alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento", ricorrenti nel caso di specie;

RITENUTO quindi di esprimere l'assenso, ai sensi del citato art. 20 della L.R. 15/2013, al rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici per l'intervento in oggetto;

DATO ATTO che sull'istanza di permesso di costruire sono stati acquisiti i pareri necessari, alcuni con prescrizioni, come da istruttoria in atti al Settore Servizi per l'Edilizia Privata;

Visti; l'art. 20 della L.R. 15/2013; l'art. 14 del D.P.R. 380/2001; il punto c1.3, lett. a), del Regolamento Edilizio;

Dato atto che:

- la Responsabile del procedimento è la Direttrice del Settore Servizi per l'Edilizia Privata;
- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web dell'Amministrazione, 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. 267/2000, per consentire la tempestiva conclusione del procedimento finalizzato al rilascio del permesso di costruire;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, 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 della 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;

DELIBERA

1. DI ESPRIMERE l'assenso, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013, al rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici richiesto con istanza PG n. 77892/2026, al fine di dotare la struttura socio-assistenziale da realizzarsi nell'intero immobile posto in via Saragozza n. 100 di spazi comuni agli alloggi, per gli aspetti e le motivazioni indicati in premessa;

2. DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione è

pubblicata sul sito web dell'Amministrazione, 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. 267/2000.