



Servizi per l'Edilizia Marketing urbano e Turismo

P.G. N.: 199497/2017

N. O.d.G.: 241/2017

N. Archivio: 54

Data Seduta Giunta: 06/06/2017

Data Seduta Consiglio: 19/06/2017

Data Pubblicazione: 21/06/2017

Data Esecutività: 19/06/2017

Immediatamente Esecutivo

Oggetto: NULLA OSTA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/2001 PER L'UTILIZZO DELL'INCENTIVO VOLUMETRICO DI CUI ALL'ART. 56 DEL RUE ED ALLA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PERTINENZIALE IN QUANTITA' INFERIORE A QUANTO PREVISTO DALL'ARTICOLO 115 DEL RUE IN UN EDIFICIO SITUATO IN VIA A. FIORAVANTI 27 - AMBITO STORICO - DA DESTINARE A STRUTTURA RICETTIVA E ALBERGHIERA DELLA CATENA THE STUDENT HOTEL .

- Delibera di Consiglio -

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione:

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- la società di scopo TSH BOLOGNA PROPCO srl, proprietaria dell'immobile posto in via Aristotile Fioravanti 27 ,con istanza presentata al SUAP in data 14/11/2016 con PG 382449/2016 del 16/11/2016, ed annotata al Protocollo Generale del Comune con il n° 380192/2016 del 14/11/2016, 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 la realizzazione sull'immobile di un intervento di sopraelevazione mediante l'utilizzo dell'incentivo volumetrico di cui all'art. 56 del RUE, nell'ambito di un intervento complessivo di ristrutturazione con aumento di Superficie Utile (SU) e con cambio di destinazione d'uso da uso 3A-centro direzionale ad uso 5A - struttura ricettiva e alberghiera (cambio d'uso che non comporta aumento del carico urbanistico);
- il progetto prevede un intervento esteso all'intero edificio che consentirà il miglioramento delle caratteristiche di sostenibilità dell'edificio esistente garantendo il conseguimento di livelli prestazionali di eccellenza fissati dalle Schede tecniche di dettaglio (dE7.1, dE8.4, dE9.1, dE10.2);

Dato atto che:

- il conseguimento dei livelli prestazionali di eccellenza comporta una premialità ai sensi dell'art. 56 del RUE pari ad un ampliamento una tantum nel lotto pari al 20% del volume totale esistente (Vte);
- l'intervento di cui all'oggetto prevede, pertanto, di avvalersi di tale premialità tramite la sopraelevazione dell'edificio esistente di un ulteriore piano per un volume pari a mc 13552,80; tale sopraelevazione è classificata "nuova costruzione" ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e) del DPR 380/01;
- negli strumenti urbanistici vigenti l'area dell'intervento è oggi compresa

nell'Ambito n.11 – Ambito storico, tessuto compatto Bolognina storica 1 normato dall'art. 27 comma 5 del Piano Strutturale Comunale (PSC) e dall'art.60 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente;

- il Regolamento Urbanistico Edilizio, come modificato dalla variante di adeguamento alla LR 15/2013 e s.m. e i. approvata con Deliberazione Consiliare OdG 201/2015, PG 78340/2015 è lo strumento urbanistico comunale previsto dalla LR 20/00 che disciplina le parti del Territorio strutturato e del Territorio rurale attuabili con intervento diretto e specifica gli interventi ammessi in ogni ambito;
- l'art. 56 del RUE tuttavia non ammette, nell'Ambito Storico in cui ricade l'edificio, ampliamenti realizzati con modalità diretta;
- nell'Ambito storico, tessuto compatto Bolognina storica 1 l'art. 60 del RUE consente solo interventi di conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente realizzabili in modalità diretta e dispone che solo per interventi di interesse pubblico, nell'ambito dei POC e in base a specifici e motivati provvedimenti derogatori possano essere previsti sugli edifici esistenti interventi di incremento dei volumi nei limiti della densità edilizia di cui al DM 1444/1968;

Preso atto che:

- l'area in cui si trova l'edificio in questione non è soggetta ad alcun POC vigente ;
- 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 e disciplinata all'articolo 96, comma 1, lettera a) del RUE vigente, che prevede, oltre al rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza e nei limiti previsti dalla legislazione statale e regionale vigente, l'istruttoria tecnica e l'acquisizione di tutti i pareri obbligatori prima di sottoporre al Consiglio Comunale la proposta;

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 ed il suo ampliamento (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 ma divenuto rapidamente oggetto di una prolungata occupazione abusiva, al fine di ospitarvi uno Student Hotel, struttura ricettiva con le peculiarità tipiche del network internazionale di hotel per studenti di cui entrerà

a far parte; l'edificio sarà oggetto di un consistente miglioramento energetico/ambientale che lo porterà a livelli di eccellenza, nonché di lavori di adeguamento sismico;

- si tratta di un insediamento innovativo di ospitalità per studenti, giovani professionisti e viaggiatori che vi troveranno servizi aggiuntivi quali biblioteca, sale studio, attrezzature sportive, sale ricreative, cucina comune e che sarà, in parte, fruibile anche dai cittadini che al piano terra potranno disporre di aree per co-living e co-working, spazi adibiti a sale studio e sale riunioni per le start up;
- la città di Bologna sta registrando un considerevole e lusinghiero aumento delle presenze turistiche, 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. Anche per questo, l'amministrazione comunale è impegnata nella valorizzazione e promozione di zone e luoghi della città collocati al di fuori del centro storico, tra cui la Bolognina, che conserva una forte identità storico-artistica e una variegata offerta, tra cui il *green* e il *cycling* del LungoNavile, architettura post industriale e un interessante "percorso della memoria" che dalla Stazione centrale giunge fino al Museo di Ustica;
- viene, inoltre, recuperato ad uso collettivo un edificio a ridosso del perimetro del comparto ZIS R5.2 Navile (Ex Mercato Ortofrutticolo) regolato da un Piano Particolareggiato in corso di attuazione che si propone di riqualificare l'intero quadrante della città, oggetto di consistenti trasformazioni urbanistiche anche per la vicinanza alla Stazione dell'Alta Velocità, in coerenza con la Città della Ferrovia prefigurata dal PSC, quale figura urbana che sta al centro della ristrutturazione della immagine della città di Bologna in Italia e nel mondo ;

Rilevato, inoltre, che:

- il proponente, vista l'utenza di riferimento (studenti, turisti e giovani professionisti) e la posizione dell'edificio, ben collegato al resto della città dai mezzi pubblici e dalla vicinanza alla stazione ferroviaria, ha inteso privilegiare la mobilità sostenibile ed alternativa dotando ciascun posto letto di una bicicletta, progettando perciò 626 posti bici e risulta, pertanto, coerente la previsione di 112 posti auto pertinenziali, numero inferiore rispetto ai 247 posti auto richiesti dall'art. 115 del RUE per le dotazioni private PE per la nuova costruzione oltre che per i parcheggi pertinenziali distolti in base all'art. 59 c.5 del RUE;
- risulta condivisibile la richiesta di monetizzazione integrale delle dotazioni di Parcheggi pubblici PU e di Verde Pubblico, in quanto l'intervento - che consiste

nella ristrutturazione di un edificio già allineato sul filo esterno dell'impianto stradale storico della Bolognina (Ambito storico) - coerentemente con le indicazioni di PSC e RUE, non rimette in discussione l'assetto urbanistico del contesto, già fortemente strutturato come organizzazione del rapporto tra spazi pubblici e spazi privati e si inserisce in una situazione di verde già strutturata vista la presenza nelle immediate vicinanze delle dotazioni a verde dell'area dell'Ex Mercato Ortofrutticolo (ZIS R5.2);

Considerato, inoltre, che:

- l'Allegato della L.R. 20/2000, all'art. A7, non ammette l'aumento delle volumetrie preesistenti negli Ambiti Storici tuttavia, con la L.R. 6/2009 sul governo e riqualificazione solidale del territorio, è stato introdotto l'art. 7 ter che disciplina le misure urbanistiche per incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e che, ai sensi della L.R.19/2012, costituisce recepimento nel territorio regionale dei principi sulla riqualificazione incentiva delle aree urbane definiti dall'art. 5 comma 9 del D.L 70/2011 convertito con modificazioni dalla L. 106/2011;
- con tale norma è stato richiesto ai Comuni di promuovere, con il RUE, interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, con contestuale qualificazione dello stesso, attraverso incentivi volumetrici o altre forme di premialità, obiettivo già presente nel RUE approvato dal Comune di Bologna nel 2009 con la disposizione sopra richiamata dell'art. 56 e gli incentivi volumetrici progressivi collegati ai requisiti di prestazione energetica raggiunti;
- la L.R. 17/2014 ha poi inciso ulteriormente introducendo i commi 3 bis e 3 ter; in particolare, il comma 3 bis così recita *"In attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), gli edifici esistenti, che siano oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'allegato della presente legge. Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968..."*
- tali disposizioni, prevede il comma 3 ter, prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale .
- il legislatore regionale nel 2014 ha, quindi, chiaramente espresso il proprio *favor* per gli interventi di qualificazione del patrimonio esistente ammettendo deroghe ai parametri cogenti del DM 1444/1968 ;
- 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 ;

Rilevato che:

- con legge 164/2014 è stata introdotta al comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 la lettera d-ter) che prevede che i Comuni, nel determinare gli oneri di urbanizzazione, valutino anche il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso;
- questo maggior valore, calcolato dall'Amministrazione, è erogato dal privato sotto forma di contributo straordinario vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento;
- l'Unità di Governance per l'immaginazione civica, organismo per l'integrazione delle politiche partecipative e delle diverse articolazioni organizzative dell'Ente, nella seduta del 10 marzo 2017 ha valutato di proporre di destinare tali proventi per il miglioramento sismico della Pensilina Nervi, i cui lavori di sistemazioni sono già in corso come da progetto esecutivo approvato con determinazione dirigenziale P.G. n. 268668/2015 del 10/09/2015, esecutiva dal 23/09/2015 , finanziati mediante reimpiego del contributo per il c.d. "Piano Città" del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, già inseriti nel bilancio 2015 e successivamente rimodulati tramite fondo pluriennale vincolato;
- il recupero della Pensilina Nervi, edificio caratterizzante l'area adiacente lo Student Hotel è inserito tra le opere di riqualificazione previste dal piano particolareggiato della ZIS R5.2 Ex Mercato Ortofrutticolo ed è coerente con gli indirizzi previsti dalla Scheda Situazione " Bolognina" del PSC, in quanto funzionale alla creazione di nuove centralità pubbliche ed alla realizzazione di un sistema continuo di spazi aperti ;

Ritenuto opportuno aderire a tale proposta poichè il miglioramento sismico della struttura ne consentirà l'utilizzo anche per eventi ad elevato affollamento, con la possibilità di creare sinergie anche con la stessa struttura ricettiva per la rivitalizzazione del Quartiere ;

Preso atto che la TSH BOLOGNA PROPCO srl, con nota PG N. 197276/2017 del 30/05/2017, si è resa disponibile a corrispondere a titolo di contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 lett. d ter) del DPR 380/01 la somma di euro 500.000,00 così quantificata dagli uffici comunali, che verrà vincolato a specifico centro di costo per il miglioramento sismico della Pensilina Nervi ;

Ritenuto:

- di rilasciare alla società di scopo TSH BOLOGNA PROPCO srl nulla osta , per quanto premesso e considerato, alla richiesta di deroga agli strumenti urbanistici per la realizzazione di un ampliamento in sopraelevazione dell'edificio esistente in via A. Fioravanti 27 mediante utilizzo dell'incentivo volumetrico di cui all'art. 56 del RUE ed alla realizzazione di parcheggio pertinenziale in quantità inferiore a quanto previsto dall'articolo 115 del vigente RUE, ai sensi dall'art. 14 del DPR 380 /2001 e della coerente previsione di cui all'art. 20 della L.R. 15/2013 ;
- di richiedere che, unitamente alla definizione del piano di comunicazione che la

Società sottoporrà al Settore Marketing Urbano e Turismo, venga approfondito, concordemente con il Settore Servizi per l'Edilizia, lo studio delle cromie dei fronti stradali, in particolare quella su Via Fioravanti, al fine di valorizzare l'intervento di riqualificazione attraverso il miglior inserimento dell'immobile nel contesto degli edifici dell'isolato e di quelli prospicienti piazza Liber Paradisus;

Dato atto che sull'istanza di permesso di costruire PG 380192/2016 del 14/11/2016 sono stati acquisiti i pareri necessari, alcuni con prescrizioni, come da istruttoria in atti al Settore Servizi per l'Edilizia;

Visti i documenti in atti;

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

Dato atto che:

- la presente deliberazione comporta riflessi diretti sulla situazione economico finanziaria e patrimoniale dell'ente e che tali riflessi non sono stati valutati nel bilancio di previsione dell'ente 2017 - 2019, ma l'efficacia dei successivi atti che daranno esecuzione alla presente deliberazione è subordinata all'adeguamento degli strumenti di programmazione dell'ente;
- ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Settore Servizi per l'Edilizia all'indirizzo <http://www.comune.bologna.it> 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 stante la necessità di concludere in tempi celeri il procedimento amministrativo avviato per il rilascio del permesso di costruire ed avviare i lavori in tempi compatibili con l'apertura dell'attività-;

Preso atto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D. 174/2012, dei pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica espressi dal Responsabile del Settore Servizi per l'Edilizia e dal Responsabile del Settore Marketing Urbano e Turismo e del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal Responsabile dell'Area Risorse Finanziarie;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

Sentito il Settore Piani e Progetti Urbanistici;

Su proposta del Settore Servizi per l'Edilizia congiuntamente ai Dipartimento Riqualificazione Urbana e del Settore Marketing Urbano e Turismo congiuntamente al Dipartimento Economia e Promozione della Città

DELIBERA

- 1. DI CONCEDERE** alla società TSH BOLOGNA PROPCO srl 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° 380192/2016 del 14/11/2016, per realizzare un ampliamento in sopraelevazione dell'edificio esistente posto in Via Aristotile Fioravanti n. 27, nonché alla realizzazione di parcheggio pertinenziale in quantità inferiore a quanto previsto dall'articolo 115 del vigente RUE , nei limiti e nei termini espressi in premessa;

2. **DI PREVEDERE** che il rilascio del permesso di costruire sia subordinato alla corresponsione, da parte della TSH BOLOGNA PROPCO srl, della somma di euro 500.000,00 a titolo di contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. D ter) del DPR 380/2001 destinato all'intervento di recupero della Pensilina Nervi posto all'interno della Situazione "Bolognina" come sopra indicato e l'efficacia dei successivi atti che daranno esecuzione alla presente deliberazione sia subordinata all'adeguamento degli strumenti di programmazione dell'ente;
3. **DI DARE ATTO** che, con successivi provvedimenti dirigenziali, si provvederà all'allocazione contabile delle suddette entrate vincolate alla realizzazione di opere pubbliche o servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, come indicato in premessa.
4. **DI RICHIEDERE** che, unitamente alla definizione del piano di comunicazione che la Società sottoporrà al Settore Marketing Urbano e Turismo, venga approfondito, concordemente con il Settore Servizi per l'Edilizia, lo studio delle cromie dei fronti stradali, in particolare quella su Via Fioravanti, al fine di valorizzare l'intervento di riqualificazione attraverso il miglior inserimento dell'immobile nel contesto degli edifici dell'isolato e di quelli prospicienti piazza Liber Paradisus .

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.

Il Capo Dipartimento
Marika Milani



Il Direttore del Settore
Monica Cesari



Il Capo Dipartimento
Osvaldo Panaro



Il Direttore del Settore
Osvaldo Panaro



Documenti allegati (parte integrante):

Documenti in atti:



1605.RT.AR00.007.003.pdf



1605.RT.AR00.007.003.pdf.p7m