



Comune di Bologna
Servizi per l'Edilizia

OGGETTO: NULLA-OSTA AL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLE NORME DEL RUE VIGENTE, RELATIVO AL FUTURO INSEDIAMENTO DEL CONSOLATO GENERALE DEL REGNO DEL MAROCCO IN UN EDIFICIO POSTO VIA CADUTI DI AMOLA N. 30, AI SENSI DELL'ARTICOLO 20 DELLA LR N. 15/2013

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione:

IL CONSIGLIO

Premesso che:

- dal 20 maggio 2009 è in vigore il Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato con Deliberazione Consiliare OdG 177, PG n. 83079/2009 del 20 aprile 2009, strumento urbanistico che disciplina le parti del Territorio strutturato e del Territorio rurale attuabili con interventi diretto e specifica gli interventi ammessi in ogni ambito;
- all'articolo 96, comma 1, lettera a) del RUE è previsto il rilascio di permesso di costruire in deroga al RUE ed al POC, ai sensi anche dell'art. 20 della LR n. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" in vigore dal 28/09/2013, per alcuni particolari interventi da realizzare in edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, a seguito dell'approvazione della deroga con deliberazione del Consiglio Comunale;
- tale deroga, come confermata dalla nuova legge regionale in materia, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, di accessibilità e di sicurezza, nei limiti previsti dalla legislazione statale e regionale vigente, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dei confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica;

Rilevato che:

- Il Regno del Marocco, nell'ambito dei propri progetti di sviluppo delle sedi consolari in Europa ed al fine di trasferire ed ampliare la sede consolare già esistente nel territorio del Comune di Bologna, ha acquistato un edificio in avanzato stato di costruzione destinato ad uso produttivo/direzionale come da Permesso di Costruire PG 18706/2007 posto in VIA CADUTI DI AMOLA N. 30;
- l'intervento previsto dal Permesso di costruire PG n. 18706/2007 riguardava la realizzazione di più edifici produttivi ricadenti nell'area denominata "ex SIMA" e la sistemazione delle aree prospicienti da adibirsi a standard pubblici, da cedersi al

Comune di Bologna come da atto unilaterale d'obbligo PG 267652/2007, al quale sono seguite diverse varianti al titolo ottenuto, realizzate previo deposito di titoli abilitativi edilizi tra cui DIA 22564/2008, DIA 22618/200, DIA 132109/2008, DIA 158887/2008, PDC 302402/2008, DIA 53672/2008, DIA 247722/2009, DIA 247778/2009, CIL 79434/2012, SCIA 38125/2013, SCIA 161101/2013 e SCIA 161172/2013, che hanno attualmente scorporato l'intervento unitario in più blocchi e fissato le rispettive scadenze per il completamento dei lavori dei singoli edifici;

- il legale rappresentante del Consulat Général du Royaume du Maroc (Consolato Generale del Regno del Marocco), in qualità di delegato dello Stato proprietario dell'immobile, ha richiesto, con istanza presentata in data 19/12/2013, annotata al Protocollo Generale del Comune con il n° 326440/2013, il rilascio di permesso di costruire in deroga ed in variante in corso d'opera alla SCIA PG n. 161101/2013, proponendo, quindi, una rivisitazione degli spazi interni attualmente al grezzo e la nuova costruzione di guardiola con bussola d'accesso, scala esterna di sicurezza e vani tecnici, oltre a interventi di ristrutturazione edilizia con aumento di superficie utile ed il Cambio di Destinazione d'uso da 3b e 2a ad uso 3a dell'intero edificio, per insediare la sede del consolato generale del Regno del Marocco;
- il progetto presentato, ai sensi dell'art. 14 bis della LR 23/03 come modificato dalla LR 15/13, è da considerarsi una variante essenziale in corso d'opera ai titoli abilitativi originari in quanto il mutamento di destinazione d'uso comporta un aumento del carico urbanistico e, conseguentemente, non risultano ancora applicabili la disciplina e le modalità di attuazione previste dal PRG '85 ai sensi dell'art. 7 comma 1 del vigente RUE;

Dato atto che, negli strumenti urbanistici vigenti (PSC RUE POC), l'area dell'intervento è compresa nell'ambito Consolidato di qualificazione diffusa specializzato, regolamentato dall'art. 63 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, già ricadente in zona omogenea D del PRG '85 (zona industriale-artigianale di completamento - P1) e quindi, area non soggetta alla verifica del limite inderogabile di densità edilizia previsto dall'art. 7 del DM 1444/1968;

Rilevato che :

- l'intervento diretto di cui all'oggetto è classificato "Ristrutturazione edilizia", ai sensi dell'allegato tecnico lettera f) della LR 15/13, per quanto riguarda gli aumenti di superficie utile all'interno del volume esistente, "nuova costruzione" ai sensi dell'allegato tecnico lettera g.1) della LR 15/13, per la realizzazione di una guardiola e di un volume di servizio sul coperto e "cambio d'uso", ai sensi dell'art. 25 della LR 15/13;
- il cambio di destinazione d'uso da 3b "servizi economici ed amministrativi - attività di piccole dimensioni" e 2a "usi industriali e artigianali - produzione industriale e artigianale di beni" a 3a "servizi economici ed amministrativi - attività direzionali in strutture complesse" in oggetto è consentito dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), ma risulta non ammessa la realizzazione delle opere di ristrutturazione edilizia con aumento di superficie utile e di nuova costruzione;

Dato atto che tale intervento proposto risulta, quindi, in contrasto con l'art. 63 del RUE vigente per quanto attiene:

1. l'aumento di superficie (Su) utile determinata da una diversa distribuzione

interna dei locali, risultandone, quindi, un intervento di ristrutturazione edilizia con aumento di superficie, ammesso solo per edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PSC;

2. la realizzazione della guardiola e del volume contenente la scala chiocciola di sbarco coperta, necessaria per accedere agli impianti tecnologici da realizzarsi sul coperto, sono interventi di nuova costruzione, ammessi solo per sostituzione o ampliamenti, ma solo su edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PSC ;

Dato atto, inoltre, che la guardiola esterna al fabbricato con sovrastante scala di sicurezza tamponata su due lati con lamiera microforata che, tramite una modulazione della densità dei fori, riporta insegna del consolato scritta in italiano e arabo è in contrasto anche con l'art. 22 del RUE vigente in quanto, pur rispettando le distanze minime dal confine di proprietà previste dal Codice civile e quella inderogabile tra edifici di cui al DM 1444/1968, non sono rispettate le distanze da confini di proprietà e da aree pubbliche previste dagli strumenti urbanistici comunali ;

Verificato, che le opere oggetto della richiesta di deroga, se classificarsi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia con aumento di superficie ai sensi degli strumenti urbanistici comunali vigenti, hanno un volume complessivo pari a mc 4,84 (copertura scala) e mc 145,33 circa (guardiola) e l'intervento comporta l'aumento di superficie utile pari a mq 12,40 (aumento di superficie fuori sagoma) e mq 209,84 (aumento di superficie entro sagoma) ed, inoltre, l'aumento di superficie accessoria pari a mq 20,15 ;

Considerato che:

- secondo la giurisprudenza risalente in merito e le previsioni della "*Convenzione consolare fra la Repubblica italiana ed il Regno del Marocco*" sottoscritta a Roma il 18/02/1994 e ratificata con L. 143/96, l'intervento edilizio di cui trattasi debba essere qualificato come opera di interesse pubblico o generale e, conseguentemente, risultano esistenti le condizioni per la concessione di deroga agli strumenti urbanistici richiesti e, dato atto della titolarità del bene immobile da parte del Regno del Marocco, anche per l'applicazione delle "*esenzioni fiscali*" previste per le sedi consolari dalla Convenzione di Vienna, ratificata in Italia con L. 804/67, tra cui l'esonero dal contributo di costruzione di cui agli artt. 17 del DPR 380/01 e 30 della LR n. 31/2002 come sostituito dall'art.32 della LR 15/13 ;
- l'intervento ristrutturazione edilizia con aumento di superficie all'interno del volume esistente è finalizzato al miglioramento funzionale dell'edificio attualmente al grezzo e non idoneo, quindi, ad ospitare l'uso direzionale della nuova struttura oltre a creare al piano terra un atrio, ampio e capiente, idoneo ad accogliere e ospitare tutti gli utenti una volta entrati prima di essere assegnati ai singoli uffici nei piani superiori; la sede consolare di Bologna si occupa infatti di pratiche quali visti, rilasci di permessi di soggiorno, corrispondenza commerciale e notarile, traduzioni e legalizzazione di documenti e quant'altro di competenza secondo le previsioni della Convenzione di Vienna e della Convenzione consolare sopra citata, e raccoglie il bacino di utenza delle regioni Emilia Romagna, Marche, Umbria e Toscana ;
- la proposta progettuale relativamente alla realizzazione di una piccola guardiola esterna ed annessa bussola d'accesso all'edificio posta all'interno dalla scala di sicurezza tamponata con grigliato, ha la funzione di regolamentare l'affluenza di persone ed evitare assembramenti sulla pubblica via ed all'interno dell'edificio,

problematiche queste che hanno determinato la necessità di trasferire in tempi brevi l'odierna sede cittadina del Consolato, posta in via del Carrozzaio, 3, in un edificio che per dimensione e collocazione, in prossimità dell'aeroporto e dell'autostrada, sia più idoneo ad ospitare le funzioni consolari;

Ritenuto, pertanto, per quanto sopra esposto, che l'intervento in oggetto necessita, per la sua attuazione, del nulla-osta al rilascio di permesso di costruire in deroga al RUE, così come previsto dall'art. 96 comma 1 lettera a) del RUE vigente e dall'art. 20 della LR 15/2013, al fine di attivare al più presto la nuova struttura consolare in oggetto;

Preso atto che è stato acquisito il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, espresso in data 04/02/2013, in atti: " *La CQAP esprime parere favorevole alla deroga art. 96 comma 1* ";

Preso atto che il Consulat Général du Royaume du Maroc, ha formalmente inviato per gli interventi sopra descritti :

- il parere favorevole del Dipartimento di Sanità Pubblica Azienda USL di Bologna espresso in data 29/10/2013 P.DIP. n. 110281/2013;
- la necessaria documentazione attinente alla riduzione del rischio sismico redatta ai sensi della LR 19/2008 e della Delibera della Giunta regionale n. 121/2010;

Dato atto che, pertanto, la presente richiesta di deroga agli strumenti urbanistici, che riguarda la realizzazione di opere di nuova costruzione e di aumento di superficie utile entro sagoma, rientra nella facoltà di deroga alle norme degli strumenti urbanistici (RUE), come prevista dall'art. 96 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente;

Visti i documenti in atti;

Visti l'art. 20 della LR 15/2013 in vigore dal 28/9/2013 e l'art. 96 comma 1 lettera a) del RUE vigente;

Preso atto, ai sensi dell'art. 41 comma 1, del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 174/2012, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Servizi per l'Edilizia e della dichiarazione del Responsabile del Settore Finanza e Bilancio che il parere in ordine alla regolarità contabile non è dovuto;

Dato atto che, ai sensi dell' art. 39 del D.Lgs 33/2013, lo schema della presente proposta di deliberazione è pubblicata sul sito web del Settore Servizi per l'Edilizia all'indirizzo <http://www.comune.bologna.it/urbanisticaedilizia> preliminarmente alla sua approvazione;

Su proposta del Settore Servizi per l'Edilizia, congiuntamente al Dipartimento Riqualficazione Urbana;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

DELIBERA

- 1) di concedere il nulla - osta, ai sensi dell'art. 96 del vigente RUE e dell'art. 20 della LR 15/2013, per le motivazioni sopra descritte, al rilascio al Consulat Général du Royaume du Maroc (Consolato Generale del Regno del Marocco) del

permesso di costruire in deroga richiesto con PG 326440/2013 del 19/12/2013 relativamente al futuro insediamento del Consolato generale del Regno del Marocco in un edificio posto in VIA CADUTI DI AMOLA N. 30, nei limiti e nei termini espressi in premessa;

- 2) di dare mandato al legale rappresentante del Comune, in nome e per conto del medesimo, di accettare una modifica dell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data 31/10/2007 Notaio M. Orlandoni rep. 6752 rac. 4055 dalla Società AMOLA SRL e annotato al PG 267652/2007, per la ridefinizione delle aree da cedere al Comune a seguito dell'intervento in oggetto;
- 3) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del DLgs. n. 267/00, per consentire il completamento dei lavori dell'immobile ed attivare al più presto la struttura in discorso.

Il Direttore
Andrea Minghetti



Il Capo Dipartimento
Marika Milani



SCHEMA DI DELIBERA