



Atto di  
Consiglio

## Servizi per l'Edilizia

P.G. N.: 246268/2018

N. O.d.G.: 327/2018

Data Seduta Giunta : 12/06/2018

Richiesta IE

**Oggetto: NULLA OSTA AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALL 'ARTICOLO 60 DEL RUE VIGENTE PER LA REALIZZAZIONE DELLE SCALE A SBALZO E DELLA COIBENTAZIONE NON REINTRANTE NELLE DEROGHE DI CUI ALL 'ART. 14 DEL D.LG.S. 102/2004 NELL'AMBITO DELL 'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO D 'USO IN ABITATIVO PER DUE EX SERBATOI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "CENTRALE IDRICA DELL 'ACQUEDOTTO DEL SETTA " IN VIALE ALDINI 54**

- Delibera di Consiglio -

Operatore Corrente : |



Informazioni Iter
Sottoscrizioni e Pareri
Contabilità
Commissioni
Dati di Lavoro
Timbro Digitale della Delibera
Timbro Digitale del Parere

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione:

### IL CONSIGLIO

Premesso che:

- con domanda registrata al PG 445309/2017 del 6/12/2017 la società Tulipani S.r.l. ha presentato una domanda di permesso di costruire, in deroga agli attuali strumenti urbanistici, ai sensi dell'articolo 20 della LR 15/2013 e dell'articolo 14 del Dpr 380/2001, per eseguire un intervento complessivamente costituito da opere di Ristrutturazione Edilizia con Cambio d'uso da realizzare - con lavori di Nuova Costruzione di autorimesse interrate e ascensori - sulle due ex cisterne site in viale Antonio Aldini n. 54 ;

- l'intervento prevede il mantenimento delle strutture esistenti, che hanno una pianta circolare e sono di dimensioni diverse ( una di altezza di ml 19 circa e l'altra di ml 16 circa) e la conservazione della attuale sagoma planimetrica, un adeguamento funzionale ed impiantistico per insediarvi 7 unità abitative, in luogo del precedente utilizzo a servizi tecnologici idrici di Hera spa, precedente proprietaria;

- tali immobili sono situati in Ambito Storico disciplinato dall'art. 60 del vigente RUE, sono dallo stesso cartografati come edifici di interesse documentale, vincolati con un decreto di vincolo monumentale apposto il 2/8/2012, con apposito Decreto del Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici, nel corso dell'autorizzazione

ad Hera S.p.A. alla vendita degli stessi, come risulta dalla documentazione agli atti;

- le cisterne infatti sono state utilizzate, in passato, per gestire la distribuzione dell'acqua e facevano parte della centrale idrica dell'acquedotto del Setta;

- gli immobili sono, inoltre ricompresi in ambito territoriale interessato da vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136, del D. Lgs. 42/2004, come risulta dalla Carta Unica del territorio del PSC vigente, e afferisce al Decreto Ministeriale del 9 novembre 1955 (ex L. 1497/1939), concernente il vincolo "*Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona a Sud di Bologna*";

- la Soprintendenza ai Beni Archeologici e Paesaggistici di Bologna ha rilasciato alla società richiedente in data 23/10/2017 con loro protocollo 24037/2017 un parere favorevole all'intervento progettato, e la relativa documentazione è agli atti istruttori comunali;

Rilevato che :

- per consentire il cambio di destinazione d'uso verso l'abitazione plurifamiliare è necessario realizzare una distribuzione verticale degli alloggi , pertanto il progetto prevede la realizzazione, per ogni edificio, di un manufatto che ospiti l'ascensore esterno (destinato al superamento delle barriere architettoniche per cui ammesso dall'art. 59 del Regolamento Urbanistico Edilizio ) e una scala esterna scoperta e chiusa con grigliato, a sbalzo dalla struttura dello stesso;

- le scale esterne, definite a sbalzo, rientrano nella definizione di Volume di cui alla Definizioni Tecniche Uniformi recepite nel RUE con deliberazione consiliare OdG 443/2017 del 04/12/2017; inoltre la coibentazione di circa 12 cm della copertura dell'edificio non soddisfa i requisiti di prestazione energetica previsti dall'art. 5 punto 4 della DGR 1715/2016 per l'applicazione delle deroghe di cui all'art.14 del D.Lgs 102/2004;

- l'intervento si configura pertanto come Nuova Costruzione, così come viene definita nella lettera g dell'Allegato alla L.R. 15/2013, non ammessa nell'Ambito Storico, e si è reso pertanto necessario richiedere il rilascio di permesso in deroga ai disposti di cui all'art. 60 del RUE ;

Rilevato tuttavia che:

- la soluzione progettuale presentata non è stata il frutto di autonome scelte del progettista, ma il necessario adeguamento progettuale ad una precisa indicazione derivante dalla Soprintendenza, che ha, dichiaratamente, dimostrato di non condividere una precedente soluzione progettuale, conforme al RUE, in cui i corpi scala delle due cisterne erano posti all'interno delle medesime ;

- l'inserimento dei nuovi corpi esterni è stato ritenuto congruo dall'Ente preposto alla tutela del vincolo, valutando con favore il fatto che le stesse "dialoghino " con le cisterne, sia per la forma cilindrica, che per la consistenza materica, decisamente contemporanea rispetto alle strutture storicizzate, anche se l'uso dell'acciaio corten e zincato richiama gli aspetti legati ad una architettura industriale di inizio secolo;

- la proposta del Comune di Bologna, al termine dell'istruttoria relativa alla richiesta di autorizzazione paesaggistica per il progetto di risistemazione delle due cisterne, è stata positiva in quanto il progetto risulta coerente con gli obiettivi di qualità paesistica stabilita dagli strumenti sovraordinati e dal PSC vigente ed è congruo con i valori specificamente riconosciuti dal vincolo, oltre che è formalmente e sostanzialmente corretto in merito all'inserimento urbano, paesaggistico e ambientale;

- lo stesso è stato giudicato compatibile con il contesto paesistico vincolato, in relazione all'esigenza di rispetto e conservazione dei valori ambientali che hanno dato luogo al provvedimento di vincolo, riconosciuti come primari rispetto a qualsiasi altro interesse pubblico o privato;

Richiamati:

- l'articolo 1 del D. Lgs. 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) secondo cui: ".....La tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale concorrono a preservare la memoria della comunità nazionale e del suo territorio e a promuovere lo sviluppo della cultura. "Lo Stato, le regioni, le città metropolitane, le province e i comuni assicurano e sostengono la conservazione del patrimonio culturale e ne favoriscono la pubblica fruizione e la valorizzazione..." e valutato che, nel caso di specie, si può ben parlare di una fruizione pubblica sotto il profilo percettivo per i due immobili in questione, che, in caso di mancato accoglimento della richiesta di deroga, diverrebbero un patrimonio destinato al degrado per mancato utilizzo;

- l'articolo 29 del medesimo Codice che, dettando i criteri per la "conservazione" dei beni culturali stabilisce, al quarto comma, la possibilità di restaurare i beni oggetto di tutela attraverso un complesso di operazioni che garantiscano l'integrità materiale ed il recupero del medesimo (comprendendo anche il miglioramento strutturale dello stesso) affinché si possa utilizzarlo e godere del suo utilizzo e ciò consente di operare in modo tale per cui non restino beni dismessi che divengano un "vulnus" per la città;

Verificato che:

- il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è disciplinato dall'articolo 14 del Dpr 380/2001, con particolare riferimento al comma 1, per il quale il permesso in deroga è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e dall'articolo 20 della LR Emilia Romagna n. 15/2013;

- l'immobile è stato oggetto della verifica dell'interesse culturale da parte della Soprintendenza che, in occasione della alienazione, da parte di Hera S.p.A., ne ha valutato le caratteristiche che giustificano la sottoposizione del complesso immobiliare alla disciplina di tutela del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio ;

- l'art. 6 c.1 D.Lgs 42/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ricomprende nella valorizzazione culturale anche la promozione ed il sostegno degli interventi di conservazione del patrimonio culturale, e, in riferimento al paesaggio, comprende anche la riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi e degradati;

- il Codice dispone altresì che tale valorizzazione avvenga "in forme compatibili con la tutela e tali da non pregiudicare le esigenze"; una ulteriore, importante, valutazione a favore dell'intervento proposto, è proprio il rispetto delle prescrizioni dettate dalla locale Soprintendenza, che ha suggerito le soluzioni progettuali dell'intervento finalizzate alla conservazione delle strutture in relazione all'ambito di collocazione ;

- un ulteriore elemento qualificante l'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento proposto è il rilievo pubblicistico che assume la riqualificazione degli immobili descritti, nel momento in cui gli stessi possono essere riutilizzati, seppure in modalità diversa dalla precedente, attualmente non più necessaria, riqualificando anche il contesto nel quale sono inseriti e soddisfacendo, in questo modo, oltre all'interesse del privato richiedente, un interesse pubblico al miglioramento della città, visto che l'intervento proposto è già stato concordato con la locale Soprintendenza e conduce ad una soluzione già autorizzata nel contesto di riferimento;

Considerato che, il rilascio del permesso in deroga, in questo caso, risponde anche ad un principio di ragionevolezza, in quanto la deroga stessa si riferisce a elementi costruttivi suggeriti dall'Ente preposto alla tutela del vincolo sul territorio su cui gli edifici sono collocati e alla tutela sugli edifici medesimi, consentendone una rigenerazione e rinnovata fruizione, non essendo più le cisterne utilizzate per la funzione per la quale erano state costruite e non essendo nemmeno più parte del patrimonio immobiliare di Hera, che le ha già da tempo alienate, evitando il degrado e l'obsolescenza di un complesso dichiarato di notevole interesse culturale, che connota il contesto ambientale in cui si trova mantenendone le caratteristiche di testimonianza di archeologia industriale;

Preso atto che per la realizzazione del progetto sono stati rilasciati i pareri dell'Ufficio verde urbano e dell'Ufficio Autorizzazioni sismiche, in atti nel sistema informatico Procedi, entrambi favorevoli con prescrizioni che dovranno essere riportate nel permesso di costruire;

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;

- in base alla Relazione di Stima redatta dal Settore Edilizia e Patrimonio, tra gli atti dell'istruttoria del titolo edilizio, è dovuto un contributo straordinario di euro 45.300 pari al 50% del maggior valore generato dall'intervento ;
- il Quartiere Santo Stefano ha manifestato la volontà di riqualificare gli edifici all'interno del Parco Lunetta Gamberini, anche per rafforzarne la valenza di polo attrattore di utenza di varie fasce d'età; ;

Ritenuto pertanto di destinare il contributo straordinario ad interventi manutentivi straordinari all'interno del Parco Lunetta Gamberini, in quanto destinazione coerente con l'obiettivo presente nel PSC di rafforzare tale centralità della Situazione "Mazzini" ;

Visti i documenti in atti ed in particolare i pareri rilasciati e sopra riportati;

Visti l'art. 20 della LR 15/2013 e l'art. 14 del DPR 380/01 e la L.R. 24/2017

Dato atto che la presente deliberazione comporta riflessi sulla situazione economico finanziaria e sul patrimonio dell'ente e che tali riflessi non sono stati valutati nel bilancio di previsione dell'ente, ma l'efficacia degli atti che daranno esecuzione alla presente deliberazione è subordinata all'adeguamento degli strumenti di programmazione ;

Dato atto inoltre 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 ;

Dato atto che è stata data informativa preventiva della istanza presentata con la pubblicazione sul sito [dru.iperbole.bologna.it](http://dru.iperbole.bologna.it) del Dipartimento ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 241/1990;

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

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

Su proposta del Settore Servizi per l'Edilizia, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente ;

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

## **DELIBERA**

- 1) DI CONCEDERE** il nulla osta al rilascio del permesso di costruire in deroga all'art. 60 del RUE alla società Tulipani s.r.l. per la realizzazione di nuovi volumi funzionali alla realizzazione delle scale a sbalzo e della coibentazione, che non usufruisce delle deroghe di cui all'art. 14 del D.Lgs. 102/2004, nell'ambito dell'intervento di riqualificazione e cambio d'uso, in abitativo, per due ex serbatoi

dell'acqua del complesso immobiliare denominato "centrale idrica dell'acquedotto Setta" in viale Aldini 54 per i motivi rilevati in premessa e qui richiamati;

- 2) **DI PREVEDERE** che il rilascio del permesso di costruire sia subordinato alla corresponsione, da parte della Società Tulipani s.r.l., della somma di euro 45.300,00 a titolo di contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. D ter) del DPR 380/2001 destinato ad interventi manutentivi straordinari all'interno del parco Lunetta Gamberini posto all'interno della Situazione "Mazzini" 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 PRENDERE ATTO** del contenuto delle prescrizioni e condizioni previste nei pareri e che degli stessi si dovrà tenere conto nel rilascio del titolo edilizio.

Infine, con votazione separata

DELIBERA

**DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, stante l'urgenza di provvedere in merito.

Il Capo Dipartimento  
Marika Milani



Il Direttore del Settore  
Monica Cesari



**Documenti allegati (parte integrante):**

**Documenti in atti :**

schema di delibera

schema di delibera