

Procedura operativa per autorizzazione in deroga alla distanza minima dai confini di proprietà comunale per i seguenti interventi:

- A) realizzazione, su area di proprietà comunale o di uso pubblico, di "cappotto termico" di edifici privati;**
- B) realizzazione di interrato al di sotto di area proprietà pubblica demaniale**
- C) realizzazione di interrato in area di proprietà privata in deroga alla distanze minime dal confine con strada o altre aree a destinazione pubblica**

A) cappotto termico di edifici privati su area di proprietà comunale o di uso pubblico

Con la presente procedura si intende disciplinare il rilascio di autorizzazioni richieste al Comune di Bologna per realizzare il c.d. cappotto di facciata sull'area pubblica prospiciente il prospetto dell'edificio.

Tipologie dell'area:

1. di proprietà del Comune di Bologna classificata **strada comunale**, quindi bene demaniale.
2. di proprietà privata gravata da **uso pubblico**.

Linee generali in merito alla realizzazione di cappotto termico

In linea di principio non saranno accolte proposte di realizzazione di cappotto termico di facciata se il maggiore spessore riduce la larghezza della strada comunale quando essa risulta priva di marciapiede e/o quando la fascia di marciapiede dopo l'intervento si ridurrebbe ad una larghezza inferiore a 1,50 m. riferita alla superficie pavimentata (esclusa la larghezza/spessore della cordatura esistente che delimita il marciapiede dalla carreggiata/area di sosta).

Le proposte progettuali che prevedono la realizzazione del cappotto termico a partire dal primo piano del fabbricato, oppure da una quota pari o superiore a 3,00 m dalla quota alla quale si trova la strada comunale, non necessitano di approvazione e quindi nemmeno delle istruttorie di concessione/alienazione/sdemanzializzazione (declassificazione) di cui si tratterà in seguito; per gli aspetti patrimoniali tali interventi non sono onerosi e rimangono assoggettati solo alla normativa edilizia e urbanistica del caso.

Interventi su edifici di interesse come individuati dagli strumenti di pianificazione e/o in zona di vincolo tutela paesaggistica

Nel caso in cui la realizzazione del "cappotto" riguardi un edificio di interesse, preliminarmente alle procedure che seguono il progetto verrà sottoposto al parere della CQAP e, solo in caso di parere favorevole, si procederà con l'iter sotto descritto

Nel caso di intervento su edificio in zona di vincolo paesaggistico qualora necessario, ai sensi del DPR 31/2017, il rilascio di di Autorizzazione Paesaggistica, dovrà essere acquisita tale Autorizzazione prima dell'inizio dell'iter sotto descritto

INTERVENTI IN AREA TIPOLOGIA 1

- **Area di proprietà del Comune di Bologna classificata strada comunale, quindi bene demaniale.**

Il richiedente, presenta titolo edilizio o CILA **OBBLIGATORIAMENTE DIFFERITO** alla sottoscrizione della "concessione onerosa temporanea e provvisoria" a conclusione dell'iter istruttorio di seguito descritto.

Ufficio ricevente Sportello Unico per l'Edilizia

Al fine della procedura di concessione la richiesta dovrà essere completa della seguente documentazione:

- una relazione illustrativa con particolare riferimento alla **impossibilità** di una soluzione alternativa che non interessi la strada comunale (sede stradale o fascia marciapiede) o l'area gravata da uso pubblico assieme alla quantificazione della superficie in pianta interessata dall'intervento di posa del cappotto termico;
- un elaborato nel quale siano rappresentati gli ingombri in pianta e in altezza del cappotto termico, i prospetti interessati e le sezioni significative;
- estratto di mappa con evidenziato l'area oggetto dell'intervento proposto.

Parere Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture

L'ufficio ricevente del Settore Servizi per l'Edilizia trasmette la pratica al Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture, Unità Amministrativa e Demanio Stradale al fine di acquisire il parere favorevole.

Il parere deve essere espresso in 30gg

In caso di parere favorevole del Settore Mobilità, la pratica viene trasmessa dal settore Mobilità al Settore Edilizia e Patrimonio, Unità Tecnica. Di tale passaggio viene data conoscenza al SUE del Settore Servizi per l'Edilizia.

In caso di parere negativo, il Settore Mobilità restituisce la pratica al SUE del Settore Servizi per l'Edilizia che procede a comunicare al richiedente l'inefficacia del titolo (in caso di CILA o SCIA oppure diniego) e ad archiviare la pratica.

Procedura Settore Patrimonio

PRIMA FASE

Con il parere favorevole del settore Mobilità, il Settore Patrimonio – UI Contratti Attivi e Passivi - comunica al richiedente le proposte per la stipulazione di una “concessione onerosa temporanea e provvisoria” nelle more del perfezionamento della procedura di alienazione della porzione di area interessata. Con riferimento alla porzione di superficie interessata dal cappotto termico la UI Tecnica fornisce all'ufficio di riferimento la stima del canone di concessione annuale e il valore di mercato riservandosi l'approvazione del futuro frazionamento a cui il proponente dovrà dare corso per consentire l'alienazione.

Al richiedente sarà inviata bozza della concessione che dovrà essere necessariamente sottoscritta ai fini dell'efficacia della pratica edilizia per l'esecuzione dell'opera.

Copia della concessione sottoscritta verrà trasmessa dal Settore Patrimonio al Settore Servizi per l'Edilizia. in allegato alla predetta pratica edilizia che acquisirà efficacia con la sottoscrizione della concessione stessa.

La procedura avrà durata massima di 60 gg.

Al richiedente, per la sottoscrizione della concessione, saranno comunicati il canone e lo schema di concessione (allegato A alla presente) con le condizioni di seguito indicate.

Caratteristiche e clausole principali della concessione:

- durata di anni 6, da rinnovarsi sino all'avvenuto perfezionamento dell'alienazione;
- eventuali situazioni di inadempienza-morosità verranno trattate mediante diffida e successiva iscrizione a ruolo dei canoni non versati;
- spese e imposte della concessione a totale carico del concessionario così preventivabili :

(Imposta di registro:

* pari al 2% calcolata sul canone di concessione pattuito per l'intero periodo (trattandosi di somme fuori campo IVA) e

* ulteriore imposta in misura fissa pari ad euro 200,00 in relazione all'impegno all'acquisto del terreno demaniale, che si configura come un vero e proprio preliminare di vendita.

Imposta di bollo:

*euro 16 ogni 4 facciate (100 righe) di ogni originale della concessione più 1 euro per ogni planimetria allegata (tre originali andando registrata alla sportello e quindi non telematicamente)

- accettazione del prezzo di vendita e obbligazione a stipulare, a richiesta del Comune di Bologna, l'atto di acquisto previo frazionamento catastale della porzione di area a cura e spese del concessionario, così come il rogito di acquisto;

- impegno a rinnovare la concessione sino all'avvenuto perfezionamento dell' alienazione.

Criteri per la determinazione del canone concessorio.

Sul presupposto che la realizzazione di cappotti determina una sottrazione di aree/spazi dall'uso pubblico (marciapiedi, strade, aree verdi, etc) per determinare un "indennizzo/canone" si fa riferimento alle tariffe del regolamento per l'occupazione di suolo pubblico. Il regolamento divide il territorio comunale in due categorie ovvero:

categoria 1 - zone interna ai viali di circonvallazione (compresi)

categoria 2 - zona esterna ai viali di circonvallazione

a cui si riferiscono le tariffe già individuate per l'occupazione permanente:

categoria 1 - € 69,73 al mq/anno

categoria 2 - € 30,99 al mq/anno

da cui la stima del canone annuo risultante dal prodotto tra la superficie occupata e la tariffa.

esempio:

spazio sottratto all'uso pubblico = m. 0,20 x 10,00 = mq.2

indennizzo = mq.2 x € 30,99/mq/anno = € 61,98/anno

maggiorato da coefficiente moltiplicatore in aumento (coeff. già in uso nel regolamento per casistiche riconducibili alle nostre) per tenere conto del fatto che trattasi di attività che richiedono la chiusura di una strada, e quindi creano in un qualche modo impedimenti all'uso pubblico.

Moltiplicatore = 4

da cui:

indennizzo = mq.2 x € 30,99/mq/anno x coeff. 4 = € 247,92/anno

Criteria per la determinazione del prezzo di cessione.

La porzione di strada comunale interessata dal cappotto termico viene stimata attribuendo il valore di mercato di area edificabile. Alcun corrispettivo è dovuto per le proiezioni di detta superficie ai piani superiori del fabbricato.

SECONDA FASE

- 1) Dopo la sottoscrizione della concessione, il concessionario procede celermente con le attività relative al frazionamento.
- 2) Lo Staff Classificazione Strade del Settore Mobilità, nella prima seduta utile, procede alla sdemanializzazione della porzione di area.
- 3) Contestualmente alla attività di cui al punto 2), il Settore Patrimonio (U.I. Trasferimenti Immobiliari) inserisce l'alienazione nel Piano delle Alienazioni o successivi adeguamenti.

Dopo l'approvazione da parte del Consiglio comunale del Piano Alienazioni, potrà essere stipulato l'atto notarile.

Tempo stimato della seconda fase della procedura: circa 24 mesi.

A carico del richiedente:

- frazionamento catastale;
- corrispettivo stimato;
- atto notarile.

INTERVENTI IN AREA TIPOLOGIA 2

● Area di proprietà privata gravata da uso pubblico.

Il richiedente, presenta un titolo edilizio o CILA **OBBLIGATORIAMENTE DIFFERITO** alla sottoscrizione della "concessione onerosa temporanea e provvisoria" a conclusione dell'iter istruttorio di seguito descritto.

Ufficio ricevente Sportello Unico per l'Edilizia

Al fine della procedura di concessione la richiesta dovrà essere completa della seguente documentazione:

- una relazione illustrativa con particolare riferimento alla **impossibilità** di una soluzione alternativa che non interessi la strada comunale (sede stradale o fascia marciapiede) o l'area gravata da uso pubblico assieme alla quantificazione della superficie in pianta interessata dall'intervento di posa del cappotto termico;
- un elaborato grafico nel quale sono rappresentati gli ingombri in pianta e in altezza del cappotto termico, i prospetti interessati e le sezioni significative;
- estratto di mappa con evidenziato l'area oggetto dell'intervento proposto.

Parere Settore Mobilità sostenibile e Infrastrutture

L'ufficio ricevente del Settore Servizi per l'Edilizia trasmette la pratica al Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture, Unità Amministrativa e Demanio Stradale al fine di acquisire il parere favorevole. Il parere deve essere espresso in 30gg

In caso di parere favorevole del Settore Mobilità, la pratica viene trasmessa dal settore Mobilità- al Settore Edilizia e Patrimonio, Unità Tecnica. Di tale passaggio viene data conoscenza al SUE del Settore Servizi per l'Edilizia.

In caso di parere negativo, il Settore Mobilità restituisce la pratica al SUE del settore Servizi per l'Edilizia che procede a comunicare al richiedente l'inefficacia del titolo (in caso di CILA o SCIA oppure diniego) e ad archiviare la pratica.

Procedura Settore Patrimonio

PRIMA FASE

Con il parere favorevole del settore Mobilità, il Settore Patrimonio – U.I.Tecnica determina il corrispettivo di affrancazione dell'uso pubblico e ne dà comunicazione al SUE del Settore Servizi per l'Edilizia; la predetta pratica edilizia acquisirà efficacia al pagamento del predetto corrispettivo di affrancazione da parte del richiedente

La procedura avrà durata massima di 60 gg.

SECONDA FASE

Con riferimento alla porzione di superficie interessata dal cappotto termico la U.I. Tecnica fornisce all'ufficio di riferimento il valore di mercato riservandosi l'approvazione del futuro frazionamento a cui il proponente dovrà dare corso per eliminare il vincolo.

La pratica torna allo Staff per la sdemanializzazione e contestualmente si richiede il frazionamento catastale.

Il Settore Patrimonio (UI Trasferimenti Immobiliari) redige determina dirigenziale di accertamento dell'entrata.

Tempo stimato per la seconda fase della procedura: quattro mesi

Qualora il richiedente lo richieda, con spese a proprio carico, si potrà stipulare un atto notarile di affrancazione del vincolo. (attività del Settore Edilizia e Patrimonio – UI Trasferimenti Immobiliari).

B) realizzazione di interrato al di sotto di area proprietà pubblica demaniale;

Con la presente procedura si intende disciplinare il rilascio di autorizzazioni richieste da privati al Comune di Bologna per realizzare opere al di sotto di aree di proprietà pubblica demaniale

Il richiedente, presenta titolo edilizio **OBBLIGATORIAMENTE DIFFERITO** alla conclusione dell'iter sotto descritto

1) Condizione per avviare la procedura è l'acquisizione del parere favorevole dal U.I. Gestione Viabilità del Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture la quale accerta che la costruzione NON costituisce grave danno per marciapiedi o porzioni di strada comunale o comunque limitazione o impedimento a future diverse destinazioni delle aree medesime.

Si potrà procedere con questo tipo di interventi al di sotto delle sedi stradali solo nel caso in cui questi contengano accorgimenti tecnici tali da rimuovere criticità alla conservazione dei manti.

A titolo di esempio:

qualora la richiesta riguardi la realizzazione di opere al di sotto del piano stradale (es. buffe di aerazione, scannafossi ambienti interrati, etc), è opportuno che lo "sconfinamento" avvenga in modo da evitare salti di quota a causa della diversa consistenza del sottosuolo.

Inoltre, siccome l'eventuale usura del manto stradale potrebbe provocare delle infiltrazioni che danneggerebbero i locali e/o le opere sottostanti con richiesta di danni al Comune di Bologna, i richiedenti devono impegnarsi, per sé e i successori e aventi causa, nell'atto di acquisizione del diritto di superficie (limitatamente al sottosuolo) a manlevare il Comune di Bologna da ogni e qualsiasi

responsabilità circa eventuali danni discendenti dalla realizzazione dell'intervento.

- 2) In questo caso non necessita la sdemanializzazione del sottosuolo che va ceduto, previo frazionamento, unicamente in **diritto di superficie** per la durata di anni 99.

Nel caso in cui il Settore Mobilità U.I. Gestione Viabilità rilascia parere favorevole al SUE del Settore Servizi per l'Edilizia comunicandolo al Settore Patrimonio per la costituzione del diritto di superficie

Tempi ipotizzati per la conclusione del procedimento: 18 mesi.

A carico del richiedente:

- frazionamento;
- corrispettivo diritto di superficie;
- atto notarile.

Il titolo edilizio sarà da ritenersi efficace in caso di SCIA, o verrà rilasciato in caso di Permesso di Costruire, successivamente alla stipula del diritto di superficie

C) realizzazione di interrato in area di proprietà privata in deroga alla distanze minime dal confine con strada o altre aree a destinazione pubblica

Con la presente procedura si intende disciplinare il rilascio di nulla osta alla richieste da parte di privati al Comune di Bologna per realizzare di opere interrate a minore distanza dalle aree a destinazione pubblica di proprietà comunale

Il privato, presenta richiesta di Permesso di Costruire con richiesta di nulla osta da parte dell'amministrazione comunale alla realizzazione di interrato a minore distanza dall'area di proprietà pubblica; l'inizio del procedimento resta sospeso fino all'acquisizione del nulla osta da parte del Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture

Al fine della procedura di nulla osta da parte dell'Amministrazione comunale, la richiesta dovrà essere completa della seguente documentazione:

- relazione illustrativa con particolare riferimento alla **impossibilità** di una soluzione alternativa;
- relazione dettagliata delle fasi e delle modalità di esecuzione dell'opera in prossimità del confine con la proprietà comunale;
- impegno sottoscritto a farsi carico di eventuali danni arrecati alla proprietà comunale sia in fase di esecuzione delle opere che per ipotetici danni futuri.

Parere Settore Mobilità sostenibile e Infrastrutture

Il Settore Servizi per l'Edilizia trasmette la pratica al Settore Mobilità Sostenibile e Infrastrutture, Unità Gestione viabilità al fine di acquisire il parere favorevole.

In caso di parere favorevole del Settore Mobilità, la pratica viene trasmessa al Settore Servizi per l'Edilizia ai fini del rilascio del Permesso di Costruire.

In caso di parere negativo del Settore Mobilità, il Settore Servizi per l'Edilizia comunica l'esito negativo al richiedente con invio di comunicazione di motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di P di C ai sensi dell'art.10 bis della Legge 241/90.

Il parere deve essere espresso in 30gg