

 Atto di Consiglio	Ufficio di Piano Urbanistico Informati: Economia	N. Proposta: DC/PRO/2025/124
Oggetto: PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL 'ART. 53 DELLA L.R. 24/2017 PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI "CHIUSURA DELLA PERGOLA SU PATIO INTERNO PRIVATO CON CONSEGUENTE AUMENTO DI VOLUME E MODIFICHE INTERNE ", NELL'IMMOBILE SEDE DELLA JOHNS HOPKINS UNIVERSITY DI BOLOGNA , IN VIA BENIAMINO ANDREATTA N . 3, COMPORTANTE LOCALIZZAZIONE DELL 'OPERA IN VARIANTE AL PIANO URBANISTICO GENERALE . RATIFICA DELLA DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI PG N . 725292/2025 .		

La Giunta propone al Consiglio la seguente deliberazione .

IL CONSIGLIO

VISTA la determinazione di conclusione, con esito positivo, della conferenza di servizi relativa al procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 in oggetto, comportante localizzazione dell'opera in variante al Piano Urbanistico Generale (PUG), adottata dall'Amministrazione (Settore Economia) con PG n. 725292/2025 del 7 ottobre 2025 e di seguito denominata anche "determinazione conclusiva";

CONSIDERATO quanto disposto dal comma 5 del citato art. 53, secondo cui "l'espressione della posizione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi";

DATO ATTO, in relazione al procedimento, che:

in data 28 maggio 2025, con nota registrata al PG n. 400015/2025, la società The Johns Hopkins University SAIS Europe (di seguito anche "proponente") ha presentato tramite il SUAP un'istanza di avvio di procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 per un intervento denominato "Chiusura della pergola su patio interno privato con conseguente aumento di volume e modifiche interne", da realizzarsi nell'immobile sede della Johns Hopkins University di Bologna, in via Beniamino Andreatta n. 3;

in data 6 giugno 2025, con nota PG n. 418343/2025, il Comune di Bologna (Settore Economia), in qualità di amministrazione procedente, ha avviato formalmente il procedimento unico, indicando a conferenza di servizi prevista dal medesimo art. 53, in forma semplificata e modalità asincrona;

preliminarmente al procedimento unico, il proponente ha presentato all'Amministrazione anche una proposta di collaborazione (successivamente ritirata,

come precisato nel seguito), da attuarsi nella forma del patto di collaborazione per la riqualificazione del giardino pubblico comunale San Leonardo, attiguo alla sede della Johns Hopkins University; dei contenuti di tale proposta di collaborazione - benché autonoma e distinta rispetto al procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, del quale non costituiva in alcun modo presupposto per l'applicazione - si era tenuto conto nelle soluzioni progettuali individuate per l'intervento oggetto del procedimento unico;

gli elaborati progettuali, comprensivi del documento di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), sono stati depositati mediante pubblicazione sul sito web dell'Amministrazione per un periodo di sessanta giorni, precisamente dal 18 giugno al 17 agosto 2025, come reso noto tramite avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BURERT) n. 157 del 2025, affinché chiunque potesse prenderne visione e presentare le proprie osservazioni;

nel periodo di deposito sono pervenute tre osservazioni, delle quali si è tenuto conto nell'ambito della conferenza di servizi e per l'adozione della determinazione conclusiva della stessa, e a cui si dà puntuale riscontro nel documento "controdeduzioni alle osservazioni" allegato al presente atto;

a procedimento unico in corso, come detto, il proponente ha ritirato la proposta di collaborazione per la riqualificazione dell'attiguo giardino San Leonardo, ponendo fine al percorso amministrativo finalizzato alla stipula del relativo patto di collaborazione; a seguito di tale rinuncia, ha volontariamente anche modificato alcuni elementi del progetto in esame che, essendo stati inizialmente concepiti in funzione della prospettata riqualificazione del giardino, necessitavano di un riallineamento; tali modifiche, tuttavia, non hanno intaccato gli aspetti fondamentali del progetto (in primis, l'aumento di volume) sui quali si fondava la necessità di localizzazione urbanistica e, quindi, il ricorso al procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017;

il 7 ottobre 2025, preso atto dell'espressione in conferenza di servizi di assensi unanimi, ancorché condizionati, è stata adottata la citata determinazione conclusiva PG n. 725292/2025, con esito positivo, che il presente atto intende ratificare;

VERIFICATO che nel corso del procedimento si è proceduto alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) dell'intervento, mediante l'elaborazione del "documento di Valsat" di cui all'art. 18, comma 2, della L.R. 24/2017, aggiornato nel corso del procedimento e allegato anche al presente atto, e mediante la richiesta di parere sulla sostenibilità ambientale e territoriale alla Città metropolitana di Bologna, in qualità di autorità competente ai sensi dell'art. 19, commi 3 e 4, della LR 24/2017;

PRESO ATTO che la Città metropolitana di Bologna, come comunicato con note del 7 agosto e del 12 settembre 2025 agli atti della conferenza di servizi, ha ritenuto di non esprimersi sulla Valsat, valutando "non dovuta alcuna determinazione" in merito per le ragioni ivi indicate;

DATO ATTO che il progetto in questione:

consiste in un ampliamento di volume, di modesta entità, della sede di Bologna della

Johns Hopkins University, tramite la realizzazione della copertura di uno spazio cortilivo dell'università, consentendo un miglioramento funzionale dello spazio di ingresso grazie ad una ricollocazione del servizio interno di caffetteria destinato agli utenti; precisamente, il volume di progetto per l'ampliamento è di 248,31 mc, per una superficie utile di 73 mq;

è stato adeguato dopo la rinuncia alla riqualificazione del giardino San Leonardo prevedendo:

- nel prospetto ovest, la chiusura della porta vetrata di accesso al giardino e la realizzazione di un bancale di altezza pari a 60cm, con la presenza sul prospetto di serramenti opachi non apribili;
- nel prospetto nord, la realizzazione di una porta verso la caffetteria e il leggero innalzamento del bancale in pietra a vista;

CONSIDERATO, dal punto di vista urbanistico, che:

la proposta progettuale si configura come intervento urbanistico su "opera privata di interesse pubblico", in quanto riguarda un ampliamento della sede universitaria, inquadrata dal Piano Urbanistico Generale (PUG) tra le "attrezzature e spazi collettivi di livello metropolitano" (capoversi v1.2059 e seguenti della Disciplina del Piano, all'interno dell'azione 2.2a "Favorire la riqualificazione e la realizzazione delle dotazioni

territoriali"); in ragione di ciò l'intervento, che comporta variante allo strumento urbanistico generale per gli aspetti specificati nel seguito, può essere valutato nell'ambito di un procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017, ai sensi del comma 1, lettera a) dello stesso;

per tutte le attrezzature pubbliche e private site nel territorio urbanizzato, categoria in cui ricade l'istituto universitario in questione, il PUG consente, in generale, ampliamenti fino a un massimo di 7.000 mc; da questo punto di vista, il progetto sarebbe quindi coerente con le disposizioni del PUG e attuabile direttamente ;

tuttavia, l'edificio è anche compreso tra i "Tessuti della città storica", e precisamente nel "Nucleo di antica formazione", all'interno del quale "gli interventi devono essere di carattere conservativo, con la conferma dell'attuale rapporto tra 'vuoti' e 'pieni', volumi e spazi aperti nel rispetto di sedime e sagoma, ad eccezione dei volumi incongrui che possono essere riconfigurati" (v1.2220 della Disciplina del Piano, azione 2.4a "Difendere l'abitabilità e i caratteri della città storica"); almeno per questo aspetto, pertanto, il progetto necessita, per essere assentito e realizzato, della preventiva o contestuale localizzazione del nuovo volume in variante al PUG ;

considerata la natura dell'attrezzatura, privata di interesse pubblico, e la destinazione d'uso dell'immobile, D6 (servizi per la formazione universitaria), è richiesto di provvedere alla cessione al Comune delle aree per attrezzature pubbliche e spazi collettivi nelle quantità minime fissate dal PUG, capoverso v1.2072 della Disciplina del Piano (citata azione 2.2a); vista l'esiguità delle aree da cedere, pari a 73 mq, benché il PUG non preveda espressamente tale possibilità per lo specifico tipo di intervento, si consente, nell'ambito del procedimento unico e della presente ratifica, di provvedervi tramite monetizzazione;

l'intervento prevede la riduzione della quota di parcheggi pertinenziali previsti dal

capoverso v1.2103 della Disciplina del Piano (citata azione 2.2a), in ragione delle condizioni di elevata accessibilità sostenibile che caratterizzano la parte di territorio urbanizzato in cui si colloca l'intervento, come indicate nella medesima azione 2.2a al capoverso v1.2108, nonché più in generale in coerenza con la volontà dell'Amministrazione di limitare l'utilizzo delle automobili all'interno della città storica;

infine, l'edificio è parzialmente individuato dal PUG come di interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento; risulta tuttavia esclusa da tale individuazione la parte nord-ovest dell'edificio, realizzata nel 2003, dove si sviluppa il progetto in esame;

CONSIDERATO inoltre, in riferimento alle prescrizioni del PUG, azione 2.3b "Realizzare spazi aperti ed edifici pubblici di alta qualità architettonica e ambientale", che, pur trattandosi di intervento urbanistico, i livelli prestazionali sono stati valutati in relazione al tipo di opere da realizzare, di tipo ed entità tali da renderle assimilabili ad un intervento conservativo (come confermato dalla previsione del PUG che, al capoverso v1.2093 della Disciplina del Piano, riconduce a intervento di natura conservativa "gli ampliamenti funzionalmente e fisicamente collegati al volume esistente, per il quale non si prevede la completa demolizione"), e tenuto conto peraltro dell'interesse culturale e testimoniale del Secondo Novecento che il Piano riconosce all'edificio;

CONSIDERATO infine che il progetto non è conforme al Regolamento Edilizio, Parte prima, paragrafo c2.1 (punti 2.1 e 2.3), per quanto riguarda la nuova distanza dell'edificio dalle aree pubbliche o a destinazione pubblica, che risulta inferiore ai 5 m prescritti; che pertanto, in relazione a questo aspetto, è necessario l'assenso del Consiglio comunale al superamento della disposizione del Regolamento Edilizio ;

DATO ATTO che il progetto, già sottoposto alla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) nel dicembre 2024 in una versione leggermente differente, è stato nuovamente sottoposto alla CQAP nella versione attuale il 18 settembre 2025, ottenendo parere favorevole con la prescrizione, "vista la richiesta del Settore Patrimonio di arretrare il parapetto di 1.5 m. sul fronte ovest", che "l'arretramento del parapetto avvenga anche sugli altri fronti al fine di limitarne la percezione";

PRESO ATTO che, per recepire questa e le altre prescrizioni incluse nella determinazione conclusiva, il proponente dovrà adeguare tutti gli elaborati progettuali;

ATTESO che, come previsto dal PUG e in particolare dal capoverso v1.2097 della Disciplina del Piano (citata azione 2.2a), la realizzazione dell'intervento è subordinata alla sottoscrizione e presentazione da parte del proponente di un atto unilaterale d'obbligo che sancisca il vincolo dell'immobile all'uso per il quale esso è stato realizzato per un periodo non inferiore a venti anni ;

DATO ATTO che ai fini della presente deliberazione, ai sensi degli artt. 10 e 11 del Regolamento sul decentramento, è stato acquisito il parere del Consiglio del Quartiere Santo Stefano, favorevole, espresso nella seduta del 21 ottobre 2025 con atto PG n. 750178/2025;

RITENUTO dunque di ratificare, ai sensi dell'art. 53, comma 5, della L.R. 24/2017, la determinazione di conclusione, con esito positivo, della conferenza di servizi relativa al procedimento unico in oggetto, PG n. 725292/2025;

VISTI i seguenti allegati, parte integrante della presente deliberazione:

- controdeduzioni alle osservazioni;
- documento di Valsat;
- parere di Ufficio di Piano Urbanistico reso in conferenza di servizi (contenente l'inquadramento urbanistico dell'intervento);

ATTESO 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;

RITENUTO di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, in ragione dei termini previsti per la ratifica dall'art. 53, comma 5, della L.R. 24/2017;

INFORMATO il Settore Economia;

PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Ufficio di Piano Urbanistico;

RICHIESTO E PRESO ATTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, del parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dalla Responsabile dei servizi finanziari, in ragione delle entrate derivanti dagli importi dovuti per la realizzazione dell'intervento, stimati in complessivi 23.879,12 euro, a titolo di contributo di costruzione o comunque quali proventi connessi al titolo abilitativo edilizio (che saranno introitati nel capitolo E48200-000 "Proventi dei titoli abilitativi in materia edilizia") e a titolo di monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali (che saranno introitati, rispettivamente, nei capitoli E48210-000 "Proventi derivanti dalla monetizzazione di parcheggi" ed E48215-000 "Proventi derivanti dalla monetizzazione di verde"), tutte presumibilmente nell'esercizio 2025;

Su proposta del Settore Ufficio di Piano Urbanistico, congiuntamente al Dipartimento Urbanistica, Casa e Ambiente;

Sentite le Commissioni consiliari competenti;

DELIBERA

1) DI RATIFICARE, ai sensi dell'art. 53, comma 5, della L.R. 24/2017, la determinazione di conclusione, con esito positivo, della conferenza di servizi relativa al procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 per l'approvazione del progetto di "Chiusura della pergola su patio interno privato con conseguente aumento di volume e modifiche interne", nell'immobile sede della Johns Hopkins University di Bologna, in via Beniamino Andreatta n. 3, adottata dall'Amministrazione con PG n. 725292/2025;

2) DI DARE ATTO che la determinazione motivata di conclusione della conferenza

di servizi di cui al punto precedente del presente dispositivo comporta - oltre all'approvazione del progetto e all'acquisizione di tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la sua realizzazione - la localizzazione dell'opera in variante al Piano Urbanistico Generale;

3) DI DARE ATTO che il progetto in questione prevede una distanza dell'edificio dalle aree pubbliche o a destinazione pubblica inferiore a 5 m, comportando per questo aspetto il superamento delle disposizioni del paragrafo c2.1 (punti 2.1 e 2.3) del Regolamento Edilizio, Parte prima;

4) DI DARE ATTO che la determinazione di conclusione della conferenza di servizi, ai sensi dell'art. 53, comma 10, della L.R. 24/2017, produrrà gli effetti di cui al punto 2) del presente dispositivo dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso di avvenuta conclusione, a condizione che alla medesima data essa risulti integralmente pubblicata sul sito web dell'Amministrazione;

5) DI DARE ATTO 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.

Inoltre, con votazione separata,

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.