

CRITERI ED INDIRIZZI PER IL RIUSO TEMPORANEO DEGLI IMMOBILI

(art. 23-quater, co. 7, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,
art. 8 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14)



SOMMARIO

<u>ART. 1 - SCOPO DEL DOCUMENTO.....</u>	<u>4</u>
<u>ART. 2 - PRINCIPI DI LEALE COLLABORAZIONE E CAUSE OSTATIVE EX ART. 80 DEL D. LGS. 50/2016 E SUCC. MODIFICAZ.....</u>	<u>4</u>
<u>ART. 3 - CRITERI DI AMMISSIBILITÀ DELLE ISTANZE DI USO TEMPORANEO.....</u>	<u>4</u>
<u>ART. 4 - CRITERI E MODALITÀ DI AUTORIZZAZIONE, ESERCIZIO DEGLI USI TEMPORANEI CONSENTITI.....</u>	<u>5</u>
<u>ART. 5 - GARANZIE E PENALI.....</u>	<u>6</u>
<u>ART. 6 - TITOLO ABILITATIVO PER L'USO TEMPORANEO E PER L'ESECUZIONE DI EVENTUALI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO.....</u>	<u>6</u>
<u>ART. 7 - DISCIPLINA DELLE VARIANTI, DELLE PROROGHE E DELLE SOSPENSIONI.....</u>	<u>6</u>
<u>ART. 8 - MANCATO RISPETTO DEI TERMINI FINALI DI USO TEMPORANEO E/O DI RIPRISTINO.....</u>	<u>7</u>
<u>ART. 9 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE LEGITTIMANTI IN VIA DEFINITIVA L'USO TEMPORANEO.....</u>	<u>7</u>
<u>ART.10 - TRASFERIMENTO A TERZI.....</u>	<u>7</u>
<u>ART. 11 - STATO LEGITTIMO.....</u>	<u>8</u>
<u>ART. 12 - RECESSO, REVOCA E DECADENZA E DEBENZA, IN TALI CASI, DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ.....</u>	<u>8</u>
<u>ART. 13 - SPESE.....</u>	<u>8</u>
<u>ART. 14 - DISPOSIZIONI CONCLUSIVE.....</u>	<u>8</u>

ART. 1 – Scopo del documento.

1. Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il Comune di Verona consente, in conformità con quanto previsto dalla legislazione vigente e dal presente documento, l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.
2. Gli atti e le disposizioni richiamate, unitamente al Piano di Assetto del Territorio ed al Piano degli Interventi vigente, costituiscono parte integrante ed essenziale della presente atto.
3. Il proponente che presenta istanza di autorizzazione al riuso temporaneo assume l'impegno ad attuare gli obiettivi di interesse pubblico sottesi alla realizzazione del progetto presentato.

ART. 2 - Principi di leale collaborazione e cause ostative ex art. 80 del D. Lgs 50/2016 e succ. modificaz.

1. I rapporti tra Comune di Verona e proponente devono essere improntati a spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse.
2. Il proponente è legittimato a stipulare la convenzione con il Comune che disciplina ed assente l'uso temporaneo a condizione che a suo carico, nonché ai carico dei soggetti di cui all'art. 80, comma 3 del Decreto Legislativo 50/2016 e succ. modificaz.:
 - a) non sussistono condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 80 del Decreto Legislativo 50/2016 e succ. modificaz.;
 - b) cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto.
3. A tal fine il proponente deposita la documentazione necessaria per l'effettuazione da parte del Comune di Verona dei necessari accertamenti contestualmente alla presentazione dell'istanza.

ART. 3 – Criteri di ammissibilità delle istanze di uso temporaneo.

1. Gli usi temporanei non sono ammessi:
 - a) negli immobili ricadenti all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, come definiti dal PAT;
 - b) in ogni caso, quando rientrino nella disciplina delle zone agricole e dei parchi per effetto degli articoli da 134 a 154 delle NTO del PI;
 - c) quando siano finalizzati ad usi ricettivi UT4 (lett. d), comma 3, art. 13, NTO del PI).

2. Gli usi temporanei sono ammessi qualora rientrino nelle fattispecie previste dall'art. 23 – quater, comma 1, del DPR n. 380/2001 e succ. mod. e dell'art. 8, comma 1, della L.R. n. 14/2017. I progetti di riuso mirano preferibilmente a sviluppare le interazioni di cui al comma 2, art. 8, della L.R. n. 14/2017.
3. Costituiscono in ogni caso funzioni prioritarie per il riuso temporaneo, le iniziative ed attività:
 - a) degli enti del terzo settore (ETS) iscritte nel REGISTRO UNICO NAZIONALE DEL TERZO SETTORE (RUNTS) o nelle more della sua istituzione nel Registro Regionale;
 - b) rientranti nella disciplina del regolamento per l'attuazione della sussidiarietà orizzontale mediante interventi di cittadinanza attiva.
4. Gli usi temporanei possono essere assentiti previo accertamento della sussistenza delle principali opere di urbanizzazione primaria in grado di sostenere l'eventuale aumento del carico urbanistico conseguente alla modifica d'uso dell'immobile.

Art. 4 – Criteri e modalità di autorizzazione, esercizio degli usi temporanei consentiti.

1. Il riuso temporaneo è consentito anche nel caso in cui l'uso richiesto sia diverso dal precedente o da quello previsto dallo strumento urbanistico, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due, per un massimo totale di 5 anni.
2. I termini che precedono decorrono dalla data di presentazione della comunicazione di inizio esercizio o attività.
3. Nell'ipotesi in cui per il riuso temporaneo **non siano necessari** interventi che richiedano l'esecuzione di opere di adeguamento dovute per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, il proponente allega alla domanda una dichiarazione asseverata da un tecnico abilitato attestante che l'immobile, con specifico riferimento al riuso temporaneo previsto:
 - a) è dotato delle opere di urbanizzazione adeguate al nuovo carico urbanistico indotto;
 - b) è accessibile in conformità con le disposizioni di legge vigenti;
 - c) è agibile ai sensi di legge;
 - d) gli impianti sono conformi alla disciplina speciale che li riguardano;
 - e) l'immobile è in regola con le disposizioni di sicurezza sui luoghi di lavoro e di tutela della salute.
4. Nell'ipotesi in cui per il riuso temporaneo siano necessari interventi che richiedano l'esecuzione di opere di adeguamento dovute per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, il proponente allega alla domanda di riuso temporaneo il progetto di adeguamento composto dai seguenti elaborati:
 - a) Tavola progettuale e relazione illustrativa indicanti le opere di adeguamento e le successive opere di ripristino;
 - b) Computo metrico estimativo e preventivo di spesa, separati, delle opere di adeguamento e di ripristino;
 - c) Cronoprogramma di Gantt, ove siano rappresentati i tempi di adeguamento (se previsto), il periodo di inizio e fine dell'attività temporanea, e le tempistiche di ripristino dell'immobile (se previsto).

5. Qualora sia prevista l'esecuzione dei lavori di adeguamento e di ripristino, gli stessi sono assoggettati agli adempimenti previsti dal DPR 380/2001 e succ. modificaz. (denuncia di inizio lavori, cementi armati, antisismica, fine lavori, agibilità, ecc.).
6. Le opere di adeguamento devono essere progettate e realizzate con modalità reversibili.

ART. 5. Garanzie e penali.

1. A garanzia degli obblighi assunti il soggetto proponente deve presentare apposita polizza fideiussoria. La polizza fideiussoria ha la forma, i requisiti ed i contenuti previsti dagli allegati alla deliberazione della Giunta Comunale n. 407 del 24 novembre 2020 per il rilascio di titoli abilitativi convenzionati. Il valore della fideiussione, è pari al cento per cento del totale, iva e spese tecniche comprese, delle spese di adeguamento e ripristino riportate nel quadro economico di progetto.
2. La polizza fideiussoria è svincolata entro 60 giorni decorrenti dalla data di protocollo del certificato di regolare esecuzione delle opere di ripristino.
3. L'importo della polizza può essere ridotto dell'importo dei lavori di adeguamento temporaneo qualora assistiti da certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori, fermo restando che l'importo dei lavori di ripristino è svincolato secondo quanto previsto dal precedente periodo.
4. In caso di ritardo nella esecuzione delle opere di ripristino, previa diffida ad adempiere, si applicano le penali previste nelle linee guida e convenzione tipo approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 407 del 24 novembre 2020 per la ritardata esecuzione dei lavori di urbanizzazione.
5. Il Dirigente competente alla stipula della convenzione procede, a seconda della gravità del fatto, alla sospensione o alla revoca dell'autorizzazione al riuso temporaneo qualora nell'immobile oggetto della convenzione:
 - a) vengano accertati utilizzi e/o modalità d'uso vietate dalla disciplina speciale che li riguarda;
 - b) vengano accertati usi o modalità d'uso che creino situazioni di conflitto, tensione o pericolo sociale, o arrecare disturbo agli insediamenti circostanti; la violazione del divieto di tali utilizzi e modalità comporta la immediata sospensione della autorizzazione.

Art. 6. Titolo abilitativo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento.

1. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute.

Art. 7. Disciplina delle varianti, delle proroghe e delle sospensioni.

1. Le varianti essenziali all'uso temporaneo e dei lavori di adeguamento autorizzati sono approvate ed autorizzate con la medesima procedura adottata per il procedimento originario e, qualora necessario, previa stipula di una convenzione accessiva.
2. Le variazioni non essenziali dei lavori di adeguamento in corso d'opera - nei limiti stabiliti dall'art. 21 della convenzione tipo approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 407 del 24 novembre 2020 - sono autorizzate, su proposta del direttore dei

lavori, dal Dirigente della direzione che ha stipulato la convenzione per conto del comune di Verona.

3. Le proroghe all'esecuzione dei lavori di adeguamento e di ripristino sono autorizzate dal dirigente della Direzione che, per conto del Comune, ha stipulato la convenzione.
4. Il soggetto proponente può presentare istanza di proroga motivata del termine triennale, in data non posteriore a 60 giorni antecedenti la scadenza.
5. La proroga è concessa alle condizioni previste dalla convenzione già stipulata, previo accertamento della permanenza dei presupposti di fatto e di diritto che hanno legittimato il titolo abilitativo originario.
6. La proroga del termine triennale dell'uso temporaneo, può essere accordata con deliberazione della Giunta Comunale, in conformità con le disposizioni di legge vigenti.

Art. 8. Mancato rispetto dei termini finali di uso temporaneo e/o di ripristino.

1. L'uso temporaneo oltre i termini autorizzati costituisce illecito edilizio ed è sanzionato ai sensi del DPR 380/2001 e della L.R. 61/85 in quanto rimasta in vigore.
2. In caso d'uso temporaneo in mancanza di agibilità si applicano gli artt. 25 e 26 del DPR 380/2001 e succ. modificaz.

Art. 9. Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche legittimanti in via definitiva l'uso temporaneo.

1. Qualora entro i termini autorizzati o nei termini eventualmente prorogati, entrino in vigore norme urbanistico-edilizie che legittimino in via ordinaria l'uso temporaneo, il soggetto proponente può presentare all'ufficio competente apposita ordinaria istanza di rilascio del titolo abilitativo necessario alla legittimazione definitiva al nuovo uso, ai sensi del DPR 380/2001 e della legislazione regionale vigente in materia.
2. Il rilascio del provvedimento abilitativo edilizio, comunque denominato, previo versamento del contributo di costruzione e del contributo di sostenibilità/straordinario, qualora dovuti, e/o dell'agibilità, comporta la decadenza dell'autorizzazione all'uso temporaneo. In tal caso il dirigente competente, con apposita determinazione, dichiara la decadenza della convenzione stipulata per l'uso temporaneo e dispone lo svincolo della fideiussione.

ART.10. Trasferimento a terzi.

Il trasferimento a terzi dell'immobile e degli obblighi contenuti nella convenzione deve essere previamente autorizzato dal Comune. In mancanza il soggetto titolare della convenzione ed il suo avente causa sono e restano obbligati in solido all'attuazione ed al rispetto delle presenti clausole contrattuali.

ART. 11 Stato legittimo.

Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che tutti gli immobili oggetto del riuso temporaneo si trovano in "stato legittimo", come definito dall'art. 9-bis del DPR 280/2001 e succ. modificaz.. o sono legittimati con i lavori di adeguamento secondo quanto previsto dalla L.R. 19/2021.

ART. 12 – Recesso, revoca e decadenza e debenza, in tali casi, del contributo di sostenibilità.

1. Il Comune di Verona potrà recedere unilateralmente dalla convenzione prima della sua scadenza, in caso di prevalenti ragioni d'interesse pubblico mediante la modifica delle previsioni urbanistiche prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi necessari per l'attuazione delle trasformazioni temporanee previste.
2. Qualora ciò avvenga successivamente alla esecuzione dei lavori di adeguamento, il proponente ed il Comune di Verona stabiliscono pattiziamente che l'importo massimo dell'indennizzo eventualmente riconoscibile da parte del Comune di Verona al proponente, in relazione agli eventuali pregiudizi da quest'ultimo dimostrati ed in quanto non rientranti nelle limitazioni di cui al comma 1-bis, non può superare il 10% dell'importo dei lavori di adeguamento.
3. Opera la risoluzione di diritto della convenzione:
 - a) in caso di rifiuto o grave inottemperanza del proponente di adempiere agli obblighi assunti;
 - b) in caso di utilizzo dell'immobile per usi non autorizzati o in difformità totale dal titolo abilitativo;
 - c) nei casi di cui all'art. 4, comma 5.
4. Ferme restando le ipotesi di risoluzione previste dal precedente art. 2 e art. 4, comma 5, ogni altra ipotesi di risoluzione per inottemperanza è regolata dall'art. 1453 del codice civile.
5. I provvedimenti previsti dal presente articolo sono adottati dalla Giunta Comunale, su proposta del dirigente competente alla stipula delle convenzioni.
6. La risoluzione comporta l'automatica decadenza di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale.

ART. 13 Spese

Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a totale carico del proponente.

ART. 14. Disposizioni conclusive

Per quanto non previsto dal presente atto unilaterale d'obbligo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall' art. 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241, ed alla disciplina speciale nazionale e regionale sugli usi temporanei.