

Deliberazione di Consiglio

Seduta del 23 settembre 2021 n. 48

Oggetto: PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA. PIANO REGOLATORE – RIUSO TEMPORANEO DEGLI IMMOBILI: APPROVAZIONE CRITERI, INDIRIZZI E SCHEMA DI CONVENZIONE -.

L'anno 2021 il giorno 23 del mese di Settembre convocato nelle forme di legge si è riunito in presenza il Consiglio comunale, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica.

Presiede: LEONARDO FERRARI

Partecipa: CORRADO GRIMALDI (IL SEGRETARIO GENERALE)

Risultano presenti e assenti i consiglieri come dal seguente prospetto:

SBOARINA FEDERICO	Presente	LAPERNA THOMAS	Presente
ADAMI MARIA FIORE	Presente	LESO ANNA	Presente
BACCIGA ANDREA	Presente	MASCHIO CIRO	Assente
BENINI FEDERICO	Presente	MELONI PAOLO	Presente
BERTUCCO MICHELE	Presente	PACI MASSIMO	Presente
BISINELLA PATRIZIA	Presente	PADOVANI CARLA	Presente
BOCCHI LAURA	Presente	PADOVANI GIANMARCO	Presente
BONATO MAURO	Presente	PERBELLINI DANIELE	Presente
BOZZA ALBERTO	Assente	ROSSI PAOLO	Presente
BRESSAN PAOLA	Presente	RUSSO ROSARIO	Presente
COMENCINI VITO	Assente	SESSO NICOLÒ	Presente
DE MARZI MATTEO	Presente	SIMEONI ROBERTO	Presente
DRUDI DANIELA	Presente	TOSI FLAVIO	Presente
FERRARI LEONARDO	Presente	VALLANI STEFANO	Presente
FERRARI TOMMASO	Presente	VANZETTO MARTA	Assente
GENNARI ALESSANDRO	Presente	VELARDI ANDREA	Presente
GRASSI ANNA	Presente	ZANDOMENEGHI MARCO	Presente
GUARDINI ENRICO	Presente	ZELGER ALBERTO	Presente
LA PAGLIA ELISA	Presente		

e pertanto, alla trattazione dell'oggetto, risultano presenti 33 e assenti 4 su un totale di 37 membri del Consiglio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la proposta di deliberazione n. 103 del 16/09/2021, presentata dagli Uffici della Pianificazione e Progettazione Urbanistica e Amministrativo Gestione del Territorio – Autorità di Bacino, inerente l'oggetto e depositata agli atti;
- Udita l'illustrazione della proposta da parte dell'Assessore Segala;
- Udito il dibattito svoltosi con l'intervento dei Consiglieri e dell'Assessore, come riportato nel separato sommario verbale della seduta a cui si fa integrale rinvio;

Ritenuto che:

la riqualificazione urbana in chiave rigenerativa può essere praticata anche mettendo in campo politiche e azioni di riuso temporaneo di edifici e/o di aree abbandonate/sottoutilizzate: una soluzione incrementale e graduale, diluita nel tempo e nello spazio, ma anche tempestiva e selettiva, per attivare processi di rigenerazione diffusa e capillare dei tessuti urbani, assecondando i processi naturali di rigenerazione urbana attraverso politiche inclusive dell'esistente. Solitamente, le norme che disciplinano i processi immobiliari della trasformazione urbanistica impongono procedure e adempimenti che richiedono un lungo lasso di tempo prima che gli immobili siano di nuovo utilizzabili, generando un prolungamento dello stato di abbandono e l'esposizione a gravi forme di degrado. Si pensi solo alle procedure per la bonifica dei suoli e degli immobili inquinati, o a quelle relative alla tutela dei beni storico-architettonici, o alla disciplina degli appalti pubblici, quando la natura e gli obiettivi della rigenerazione urbana richiederebbero risposte efficaci quanto tempestive e condizioni non ostacolate da procedure eccessivamente lunghe e costose. Una applicazione strategica degli usi temporanei previsti dalla L. R. n. 14/2017 si rende particolarmente opportuna se integrata ai processi di riqualificazione e rigenerazione della città esistente e può trovare accoglimento in una disciplina urbanistica generale per gli ambiti degradati, non applicata limitatamente all'interno delle consultazioni negoziali previste dalla Variante ma eventualmente soggetta ciclicamente a differenti consultazioni che il Comune potrà attivare, coinvolgendo anche patrimoni e immobili di proprietà d'uso e un presidio di situazioni che rischiano di rimanere per anni dismesse o caratterizzate da degrado: elementi di anticipazione delle trasformazioni fisiche della città esistente e antidoti alla lunga durata dei processi di effettiva attuazione dei piani urbanistici. I cinque anni, oggi assegnati dalla L. R. n. 14/2017 quale tempo massimo di esercizio riferito a un uso temporaneo, sembrano un passo utile, anche se forse limitato, per avviare processi di riuso di aree e immobili inutilizzati, che richiederà in futuro di lavorare sulla dialettica fra usi temporanei e permanenti per finalizzare e normalizzare, dove serve, queste utili anticipazioni. Orientare l'interpretazione al futuro della città verso la riqualificazione/rigenerazione del mosaico urbano e paesaggistico apre la prospettiva per nuove economie e per la nascita e il rafforzamento di attività e professioni, che sappiano interpretare con intelligenza il cambiamento del paradigma progettuale, sfidando la selettività e la contrazione che la crisi economica continua a generare nei settori tradizionali maturi. A questo proposito, il sistema degli spazi aperti rappresenta il campo d'azione principale di un programma per la cura, la manutenzione e il rilancio di abitabilità di parti della città oggi infragilite: il sistema del verde (pubblico ma anche privato) diviene un tassello fondamentale del progetto di suolo, ma anche il sistema dei differenti e articolati materiali urbani che rappresentano "il livello zero" della città. demaniale o comunale per i quali ricercare progetti di gestione pluriennale, eventualmente da consolidare nel tempo. Anche sotto questo profilo sarà importante il ruolo di regia e di attivazione pubblica che potrà procedere nella direzione tracciata dall'esperienza sperimentale dell'Ars Lab e che, naturalmente, non si esaurisce

nelle attività strettamente connesse alla Variante. A questo proposito si segnala a titolo di esempio la positiva sperimentazione condotta in altri contesti nel mettere in relazione le attività dell'urbanistica e quelle culturali (anche in relazione alla candidatura di Verona a Città della cultura 2022), col tentativo di avviare interventi di rigenerazione diffusa nelle periferie e in contesti degradati, marginali e abbandonati. Eventi culturali, manifestazioni sportive, attività sociali e commerciali, spazi dedicati a start up e imprese innovative: insieme rappresentano usi temporanei da mettere in atto nei luoghi in attesa di trasformazione – o in quelli soggetti a trasformazioni che si sono interrotte – con l'obiettivo di ricostruire una consuetudine”.

Premesso che:

- la legge urbanistica regionale n. 11 del 2004, all'art. 3, articola il Piano Regolatore Comunale in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT,) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi;
- il Comune di Verona è dotato:
 - di Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 4148 del 18.12.2007 ed è efficace, ai sensi dell'art. 14 comma 8 della L.R. n. 11/2004, dal 28.02.2008; successivamente, in attuazione della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 (BUR n. 56/2017), “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 *“Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”*, con deliberazione di Consiglio comunale del 10 giugno 2021 n. 27, è stata approvata la variante di adeguamento ai sensi dell'art. 14 della legge regionale n. 14/2017;
 - di Piano degli interventi approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011; successivamente, sono state approvate, in data 16 febbraio 2017 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 , la Variante 22 e, in data 28 novembre 2019, con deliberazione di Consiglio comunale, la variante 23, entrambe efficaci;
- in data 16.07.2020, con deliberazione n. 19, il Consiglio comunale ha preso atto del Documento del Sindaco. Tale documento recepisce i principi della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11”, sulla base dei quali la Regione del Veneto ha riconosciuto che il suolo, risorsa limitata e non rinnovabile, è bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione, ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio; la legge regionale n. 14/2017 promuove in particolare:
 - la riqualificazione edilizia ed ambientale;
 - la riqualificazione urbana;
 - gli interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente;
- il Comune di Verona, con deliberazione della Giunta comunale n. 382 del 10.11.2020, ha approvato lo schema di avviso per la presentazione di manifestazioni d'interesse per l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana, riqualificazione edilizia ed ambientale e di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente (artt. 5, 6 e 8 della L.R. 6 giugno 2017, n. 14) e che il predetto bando è stato ritualmente pubblicato sul sito web del Comune. Il termine per la presentazione delle manifestazioni d'interesse è stato da ultimo differito, con deliberazione di Giunta comunale n. 100 del 18 marzo 2021, a sabato 03.04.2021, ore 13.00. In particolare la deliberazione n. 382 del 10.11.2020 ha approvato il documento: *“Verona 2030_Rigenerazione urbana diffusa, riqualificazione urbana e ambientale, usi temporanei. Per un nuovo ciclo urbano a partire dalla riqualificazione urbana”* volto a definire gli obiettivi e le scelte strategiche della

Variante 29. Con deliberazione di Giunta comunale n. 186 del 25 maggio 2021, avente per oggetto *“Esame ed approvazione documento di indirizzo per la consultazione/concertazione e dello schema di atto unilaterale d’obbligo da allegare alle manifestazioni d’interesse ai sensi dell’art. 6 della legge regionale n.11/2004”* si è preso atto delle manifestazioni d’interesse presentate nei termini ed è stato approvato il documento: *“Variante n. 29 al Piano degli Interventi – Documento per la concertazione”*, e lo *“schema di atto unilaterale d’obbligo”* da sottoscrivere da parte dei soggetto proponenti gli interventi di trasformazione. La procedura di concertazione e confronto si è conclusa dopo l’espletamento di due conferenze telematiche in data 12 giugno e 15 giugno rispettivamente di illustrazione la prima e di deposito degli eventuali contributi l’altra. Le manifestazioni sono state suddivise con riferimento a quattro tipologie di intervento rispettivamente classificate come segue:

M1. - riqualificazione urbana negli *“Ambiti di degrado urbano”* ai sensi dell’art. 6 della legge regionale 14/2017;

M2.- riqualificazione ambientale con demolizioni integrali di opere incongrue o elementi di degrado con ripristino del suolo naturale o semi-naturale, attraverso il meccanismo dei trasferimenti volumetrici all’interno di aree dell’ambito di urbanizzazione consolidata o della concessione di crediti da rinaturalizzazione (art. 4 della L.R. 14/2019) ai sensi dell’art. 5 comma 1 lett.a) della L.R. n. 14/2017;

M3. - riuso temporaneo di immobili dismessi o inutilizzati ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 14/2017;

M4. - segnalazioni finalizzate alla mappatura di episodi, fenomeni e ambiti di degrado anche dove non emergano azioni specifiche di recupero o proposte di riqualificazione e riuso di cui ai punti precedenti.

Le manifestazioni così suddivise sono state oggetto di una prima fase istruttoria effettuata in sinergia tra gli Uffici e i Co-progettisti, effettuata in relazione ai criteri di ammissibilità indicati nel documento denominato *“Variante n. 29 al Piano degli Interventi – Documento per la concertazione”*, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 186 del 25 maggio 2021. Le risultanze di tale istruttoria sono contenute in tre elaborati denominati :

- *“Istruttoria delle manifestazioni Modulo 1”;*
- *“Istruttoria delle manifestazioni Modulo 2”;*
- *“Istruttoria delle manifestazioni Modulo 3”;*

i quali riportano in colonne separate la numerazione attribuita all’istanza, il numero e la data di protocollazione, la localizzazione, l’ATO di appartenenza, la Circoscrizione in cui ricade l’ambito, i criteri di valutazione delle istanze, la descrizione sintetica della proposta presentata dagli Istanti e l’esito dell’istruttoria tecnico amministrativa;

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 42 del 28.07.2021 è stata adottata la variante n. 29 al PI; in essa hanno trovato risposta le manifestazioni d’interesse *“M1 - riqualificazione urbana negli “Ambiti di degrado Urbano” ai sensi dell’art. 6 della legge regionale 14/2017”;*
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 14.07.2021, si è provveduto alla adozione della variante n. 39 che definisce le modalità di determinazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione e demolizione di fabbricati incongrui in attuazione della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, articolo 4, comma 2, lettera d) e della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, articolo 4 comma 1. Quando la variante n. 39 sarà efficace, si concretizzerà la possibilità di dare risposta alle manifestazioni d’interesse classificate *“M2. - riqualificazione ambientale con demolizioni integrali di opere incongrue o elementi di degrado con ripristino del suolo naturale o semi-naturale, attraverso il meccanismo dei trasferimenti volumetrici all’interno di aree dell’ambito di urbanizzazione consolidata o della concessione di crediti da rinaturalizzazione (art. 4 della L.R. 14/2019) ai sensi dell’art. 5 comma 1 lett.a) della L.R. n. 14/2017”;*

- infine, con la presente deliberazione viene data attuazione alla nuova disciplina degli usi temporanei prevista dall'art. 23-quater, comma 7, del D.P.R. n. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e dall'art. 8 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

Esaminati gli allegati elaborati dagli uffici:

- a) Criteri ed indirizzi per il riuso temporaneo degli immobili;
- b) Schema di convenzione per la disciplina degli usi temporanei.

Dato atto che:

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 18 del 4 maggio 2021 è stato approvato il bilancio di previsione 2021-2023 e la nota di aggiornamento del DUP 2021-2023;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 178 del 19 maggio 2021 è stato approvato il PEG 2021-2023.

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate.

Verificato il rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8, del D. Lgs. n. 267/2000.

Richiamata la premessa quale parte integrante del presente provvedimento.

Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 08/09/2021, il Dirigente responsabile dell'Attività Edilizia SUAP SUEP in sostituzione del Dirigente della Pianificazione e Progettazione Urbanistica, arch. Arnaldo Toffali, proponente il provvedimento, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DELLA
ATTIVITA' EDILIZIA SUAP SUEP IN SOSTITUZIONE
DEL DIRIGENTE DELLA PIANIFICAZIONE
E PROGETTAZIONE URBANISTICA

f.to Arch. Anna Grazi

- che in data 08/09/2021, il Dirigente responsabile dell'Amministrativo Gestione del Territorio – Autorità di Bacino -, proponente il provvedimento, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto; la presente costituisce anche attestazione, ai sensi del punto 28 – Area gestione del territorio – del Piano triennale di prevenzione della corruzione e trasparenza".

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
AMMINISTRATIVO GESTIONE DEL TERRITORIO
AUTORITA' DI BACINO

f.to Dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 09/09/2021, il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto".

- Dato atto che in corso di seduta è stato depositato da parte del Consigliere De Marzi l'emendamento n. 1, accolto da parte dell'Assessore, che si allega alla presente proposta di delibera (allegato C);

- Visto che in calce all'emendamento è stato espresso il relativo parere favorevole di regolarità tecnica, ex art. 49 TUEL;

- Dato atto che per il suo contenuto, l'emendamento non necessita di parere di regolarità contabile;

- Sottoposta dal Presidente in votazione la proposta di delibera nel testo emendato, ha dato il seguente esito rilevato dal sistema e proclamato dal Presidente:

Consiglieri presenti: 31

Non Votanti: 0

Votanti: 31

Astenuti: 5

Favorevoli: 26

Contrari: 0

Presenti: n. 31

M. Adami, A. Bacciga, F. Benini, M. Bertucco, P. Bisinella, L. Bocchi, M. Bonato, P. Bressan, M. De Marzi, D. Drudi, L. Ferrari, T. Ferrari, A. Gennari, A. Grassi, E. Guardini, T. Laperna, A. Leso, P. Meloni, M. Paci, G. Padovani, C. Padovani, D. Perbellini, P. Rossi, R. Russo, F. Sboarina, N. Sesso, R. Simeoni, F. Tosi, S. Vallani, A. Velardi, M. Zandomeneghi

Assenti: n. 6 A. Bozza, V. Comencini, E. La Paglia, C. Maschio, M. Vanzetto, A. Zelger

Non Votanti: n. 0 NESSUN NON VOTANTE

Favorevoli: n. 26

M. Adami, A. Bacciga, P. Bisinella, L. Bocchi, M. Bonato, P. Bressan, M. De Marzi, D. Drudi, L. Ferrari, A. Gennari, A. Grassi, E. Guardini, T. Laperna, A. Leso, P. Meloni, M. Paci, G. Padovani, D. Perbellini, P. Rossi, R. Russo, F. Sboarina, N. Sesso, R. Simeoni, F. Tosi, A. Velardi, M. Zandomeneghi

Contrari: n. 0 NESSUN CONTRARIO

Astenuti: n. 5 F. Benini, M. Bertucco, T. Ferrari, C. Padovani, S. Vallani

DELIBERA

1. la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare gli allegati:
 - a) Criteri ed indirizzi per il riuso temporaneo degli immobili (allegato A);
 - b) Schema di convenzione per la disciplina degli usi temporanei (allegato B);
3. di dare atto che, per effetto di quanto previsto dall'art. 23 - quater, comma 7, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in esecuzione del presente atto deliberativo, la competenza ad approvare le convenzioni dei singoli interventi è della Giunta Comunale;

4. di dare atto che per tutti i procedimenti che abbiano ad oggetto l'esercizio di attività produttive e di prestazione di servizi e quelli relativi alle azioni di localizzazione, realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento o trasferimento, nonché cessazione o riattivazione delle suddette attività, ivi compresi quelli di cui al decreto legislativo 26 marzo 2010 n. 59, la competenza è individuata dall'art. 2 del DPR 7 settembre 2010 , n. 160 *"Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive"*;
5. di dare atto che la direzione competente alla gestione dei procedimenti di riuso temporaneo dovrà pubblicare nel sito internet del comune l'elenco dei *"Luoghi del Riuso"*, in cui sono riportate le aree e i volumi autorizzati al riuso temporaneo, con i progetti di riuso e le relative convenzioni; tale elenco aggiornato sarà trasmesso dalla predetta direzione alla Giunta Regionale entro il 31 dicembre di ogni anno;
6. i Dirigenti delle Direzioni Pianificazione Territoriale e Amministrativo Gestione del Territorio - Autorità di Bacino - proponenti provvederanno alle prescritte pubblicazioni del presente provvedimento, anche ai fini della trasparenza, e la Direzione SUAP all'esecuzione.

- Con successiva e separata votazione, che ha dato il seguente esito come rilevato dal sistema e proclamato dal Presidente:

Consiglieri presenti: 30
Non Votanti: 0
Votanti: 30
Astenuti: 3
Favorevoli: 27
Contrari: 0

Presenti: n. 30

M. Adami, A. Bacciga, M. Bertucco, P. Bisinella, L. Bocchi, M. Bonato, P. Bressan, M. De Marzi, D. Drudi, T. Ferrari, L. Ferrari, A. Gennari, A. Grassi, E. Guardini, T. Laperna, A. Leso, P. Meloni, M. Paci, G. Padovani, C. Padovani, D. Perbellini, P. Rossi, R. Russo, F. Sboarina, N. Sesso, R. Simeoni, F. Tosi, S. Vallani, A. Velardi, M. Zandomeneghi

Assenti: n. 7 F. Benini, A. Bozza, V. Comencini, E. La Paglia, C. Maschio, M. Vanzetto, A. Zelger

Non Votanti: n. 0 NESSUN NON VOTANTE

Favorevoli: n. 27

M. Adami, A. Bacciga, P. Bisinella, L. Bocchi, M. Bonato, P. Bressan, M. De Marzi, D. Drudi, L. Ferrari, A. Gennari, A. Grassi, E. Guardini, T. Laperna, A. Leso, P. Meloni, M. Paci, C. Padovani, G. Padovani, D. Perbellini, P. Rossi, R. Russo, F. Sboarina, N. Sesso, R. Simeoni, F. Tosi, A. Velardi, M. Zandomeneghi

Contrari: n. 0 NESSUN CONTRARIO

Astenuti: n. 3 M. Bertucco, T. Ferrari, S. Vallani

DELIBERA

7) di dichiarare l'immediata eseguibilità della presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

*****omissis il resto*****

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COMUNALE

Firmato digitalmente da:
LEONARDO FERRARI

IL SEGRETARIO GENERALE

Firmato digitalmente da:

CORRADO GRIMALDI