

Comune di Verona
Sessione ordinaria di Consiglio Comunale
Proposta di Deliberazione N. 66/2025 dell'ODG

PATRIMONIO

Oggetto: PATRIMONIO/GESTIONE BENI PATRIMONIALI – MODIFICA CON PROROGA DELLA CONCESSIONE NOVENNALE A FONDAZIONE CUORE BLU - VIVERE GLI AUTISMI - AVENTE AD OGGETTO L'UNITÀ IMMOBILIARE SITA ALL'INTERNO DEL PARCO DELLE COLOMBARE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è proprietario dell'immobile comunale sito in via Castello San Felice n. 7, avente una superficie di mq 917,15, con relativa area pertinenziale di mq. 2.000 (N.C.E.U. Fg. 131 – Part. 176);
- a seguito dell'ordinanza di sgombero n. 937/2021, la Fondazione Autismo Insieme, precedente concessionaria dell'unità immobiliare sopra identificata, ha liberato detta struttura. Nel procedimento che ha anticipato il rilascio, la Giunta Comunale, oltre ad aver espresso parere favorevole alla dichiarazione di decadenza, ha previsto che per il futuro l'amministrazione avrebbe dovuto disporre dell'immobile in coerenza con l'originaria destinazione d'uso, e pertanto con specifica attenzione alle problematiche connesse all'autismo ed ai soggetti che ne sono affetti;
- con note Pg. n. 0413838/2021 e n. 048471/2022 la Fondazione Cuore Blu - Vivere gli Autismi ha presentato istanza di concessione dell'immobile sopra identificato, spazio ritenuto adeguato e funzionale per le proprie attività;

Dato atto che Fondazione Cuore Blu – Vivere gli Autismi nasce dalla volontà di quattro mamme e di una sociologa che per oltre vent'anni si sono impegnate nei territori di appartenenza per informare e divulgare una corretta cultura sull'autismo, contribuendo a costruire un "sistema territorio" competente in autismo e, quindi, preparato, accogliente e inclusivo;

Atteso che le esperienze maturate dalle fondatrici hanno permesso la nascita della Fondazione quale idoneo strumento per creare una rete di servizi e di risposte umane e sociali, capaci di farsi carico della persona autistica nella sua globalità e consentendo, al medesimo tempo, di realizzare per quanto possibile un progetto di autodeterminazione, autonomia e benessere dell'individuo;

Preso atto che la Fondazione Cuore Blu - Vivere gli Autismi prende avvio dall'unione professionale di due realtà associative radicate nel territorio veronese: ANTS APS per l'autismo e Autismo Triveneto ONLUS. Entrambi gli enti sono costantemente impegnati sul

territorio al fine di informare e divulgare una corretta cultura sull'autismo, con proficui rapporti con le Istituzioni e le Amministrazioni locali;

Considerato che:

- al fine di verificare l'eventuale sussistenza di ulteriori interessati, l'allora Direzione Patrimonio Espropri ha pubblicato sul sito del Comune di Verona l'avviso di interesse al rilascio della concessione dell'immobile in oggetto, senza specificare la durata della stessa. Detta comunicazione, così come indicato nella delibera di Giunta del 17 febbraio 2022, è stata rivolta in via esclusiva ai soggetti del Terzo Settore senza scopo di lucro insistenti sul territorio veronese, operanti nell'ambito delle attività di accoglienza e supporto di soggetti autistici e delle attività socio-sanitarie a favore degli stessi;
- alla scadenza dell'avviso sono pervenute due manifestazioni di interesse alla concessione. La prima presentata dalla Fondazione Cuore Blu - Vivere gli Autismi e la seconda dalla Cooperativa Sociale Milonga;
- con deliberazione n. 474 del 5 maggio 2022 la Giunta Comunale ha espresso parere favorevole al rilascio della concessione novennale a Fondazione Cuore Blu – Vivere gli Autismi. Infatti, pur considerando entrambe le manifestazioni meritevoli di attenzione, quella della Cooperativa Sociale Milonga non è stata ritenuta rispondente alle indicazioni e ai contenuti dell'avviso pubblico. Diversamente, Fondazione Cuore Blu è stata scelta proprio in virtù degli scopi perseguiti e della qualità tecnica del progetto presentato;

Rilevato che, con determina dirigenziale n. 2027 del 10 maggio 2022, è stata assegnata alla Fondazione Cuore Blu la concessione novennale dell'immobile sopra meglio identificato, a decorrere dalla data del verbale di consegna, ossia dal 26 maggio 2022;

Preso atto che:

- con nota Pg. n. 0419456 del 14 novembre 2023, Fondazione Cuore Blu-Vivere gli Autismi, in persona della Presidente *pro tempore*, ha chiesto una modifica con proroga della durata della concessione novennale;
- tale richiesta è motivata dall'esigenza di reperire finanziamenti per la realizzazione del progetto presentato. Infatti, gli istituti di credito disponibili a concedere le risorse finanziarie/economiche di cui il concessionario necessita per realizzare gli obiettivi sopra esplicitati richiedono una durata della concessione più lunga di quella attualmente in essere, durata che consenta alla Fondazione di rendere sostenibile nel tempo il rientro di eventuali finanziamenti. L'istanza è inoltre sostenuta e motivata dalle difficoltà riscontrate in fase di accreditamento della struttura in Aulss finalizzata all'apertura del Centro diurno per soggetti autistici e conseguente attivazione ed erogazione del relativo servizio, che richiede un titolo patrimoniale stabile e duraturo nel tempo;

Considerato che, tra i principali servizi che la Fondazione intende attivare, vi sono:

- a) due ambulatori con figure professionali specifiche per l'autismo;
- b) centro diurno per giovani adulti autistici;
- c) week-end di pronta accoglienza per adulti con autismo in situazioni di disagio;
- d) attività inclusive e socializzanti rivolte alla gestione del tempo libero;

Rilevato che la Fondazione si è impegnata a rigenerare lo spazio verde esterno e la terrazza, a realizzare l'efficientamento energetico della struttura, la messa a norma della

centrale termica esterna, l'installazione dell'impianto di allarme e relative telecamere, la dotazione di una cucina HCCP, nonché di dotare gli spazi oggetto di concessione di arredamento consono agli scopi perseguiti. La Fondazione, inoltre, dovrà destinare parte dei finanziamenti per la rigenerazione della terrazza che dà copertura alla sala polifunzionale, a cui provvedere mediante lavori stimati tra i 50.000 e i 70.000€;

Preso atto che Fondazione Cuore Blu - Vivere gli Autismi, con nota Pg. n. 0444235 del 2 dicembre 2024 - ad ulteriore conferma della opportunità di stabilire una durata più ampia possibile del periodo di concessione dell'immobile in oggetto – ha ulteriormente specificato le caratteristiche degli interventi da eseguire e dei servizi da attivare e svolgere presso la suddetta struttura;

Atteso che, tra i servizi, oltre al Poliambulatorio Autismo ed alle varie attività inclusive e socializzanti, entrambi già attivi, si possono citare:

a) il Centro Diurno per giovani adulti affetti da autismo. La Fondazione Cuore Blu è già in possesso di autorizzazione all'esercizio ed è in corso la procedura di accreditamento pervenuta da Azienda Zero la definizione della conclusione dell'iter di accreditamento. Si può quindi ritenere che tale servizio possa essere attivato già dal 2025;

b) Weekend Accoglienza, rivolto ad adulti con autismo in situazioni di disagio a breve-medio termine del contesto familiare. Si tratta di un servizio non ancora attivato in quanto è ancora in corso la ristrutturazione del terzo piano adibito a foresteria e ampliamento con la realizzazione della quarta camera da letto con bagno annesso e ulteriore bagno come da progetto presentato a suo tempo. Si ritiene che tale servizio possa essere pienamente attivato entro il 2026-2027;

Rilevato che, per quanto riguarda gli interventi necessari per poter effettuare i servizi di cui sopra e rendere sostenibile la struttura nel tempo, sono fondamentalmente due le opere che necessariamente dovranno essere realizzate:

1) l'ampliamento del secondo piano (laboratori e centro diurno) con la realizzazione di una veranda di 50 mq. La veranda si realizzerà previa autorizzazione degli uffici competenti del Comune di Verona nella terrazza del secondo piano, intervento che permetterà di ricavare un'ulteriore aula didattica per potenziare l'accoglienza del centro diurno e laboratori per le attività pomeridiane, oltre a rispondere in maniera efficiente alle esigenze connesse ai servizi in collaborazione con i servizi territoriali Aulss 9. La chiusura della terrazza tramite la realizzazione della veranda permetterà inoltre di non avere più infiltrazioni e danni importanti al tetto dell'aula polifunzionale collocato proprio sotto la terrazza, come già successo proprio nell'anno in corso;

2) l'efficientamento energetico della struttura mediante installazione di impianto fotovoltaico. In data 26 marzo 2024 la Fondazione ha presentato domanda alla Regione Veneto per l'ammissione al finanziamento per € 135.000,00 in conto capitale in parte a rimborso graduale senza oneri per interessi e in parte a fondo perduto per la realizzazione di interventi edilizi sul patrimonio immobiliare di proprietà di soggetti pubblici. La domanda è stata accettata e la Fondazione entro il 2025 presenterà il progetto esecutivo. Il finanziamento di € 108.000,00 dovrà essere restituito alla Regione senza interessi in 15 anni a partire dalla fine dei lavori. Per questi ultimi progetti, pur nella difficoltà di fare previsioni viste le numerose variabili e la complessità dei procedimenti da concludere, la Fondazione prevede di poter ultimare tutte le opere entro il 2030, o comunque in date immediatamente successive;

Ritenuto che la modifica della durata dagli iniziali nove anni previsti nella concessione originaria agli attuali trenta (fatte salve tutte le altre clausole contrattuali) possa essere ritenuta congrua e opportuna in virtù del virtuoso progetto che la Fondazione Cuore Blu-Vivere gli Autismi sta realizzando nell'immobile comunale, oltre che dalla considerazione dell'oggettivo aumento del valore dell'immobile comunale alla fine dei lavori;

Considerato, altresì, che non vi sia la necessità di procedere con la pubblicazione di un'ulteriore manifestazione di interesse per assegnare la concessione trentennale, poiché nel precedente bando non era stata indicata la durata della concessione che si sarebbe stipulata e, in via di fatto, solo la manifestazione dell'attuale concessionario è stata reputata pertinente e aderente a quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale;

Ritenuto, inoltre, di utilizzare i seguenti pareri, richiesti nella fase istruttoria per il rilascio del concessione ad oggi in essere:

- con nota Pg. n. 0158769 del 2 maggio 2022, la Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica ha espresso parere favorevole ed ha rilevato che gli immobili in oggetto sono classificati nel P.I. vigente "servizi esistenti", in parte in "parco pubblico" e in parte in "attrezzature di interesse generale" (N.T.O. Capo 2: Verde ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico);
- con nota Pg. n. 0147761 del 22 aprile 2022, la Circoscrizione 2^a ha espresso parere favorevole all'unanimità;
- con nota Pg. n. 0407275 del 26 novembre 2021 l'Ufficio Estimo, sulla base del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Verona, aveva quantificato in € 82.320,00 il canone di mercato annuale (ad oggi pari ad €87.259,20 aggiornato Istat);

Considerato, infine, che:

- la concessione in uso è subordinata al rispetto del cronoprogramma dei lavori stimati e preventivati da Fondazione Cuore Blu-Vivere gli Autismi. In caso di mancato rispetto dei tempi e delle modalità di esecuzione delle opere, la concessione decadrà per inadempimento contrattuale a tutti gli effetti a ciò connessi, senza che questo dia diritto ad indennizzi per l'esecuzione dei lavori svolti o pretese di sorta;
- la vigenza ed efficacia della concessione in uso, rilasciata alla Fondazione Cuore Blu sul nuovo assetto degli interessi sopra delineato e sul nuovo equilibrio economico-finanziario suesposto, è subordinata all'effettiva esecuzione dei lavori proposti dal richiedente. Pertanto, in caso di mancata o parziale esecuzione delle opere, il concessionario decadrà dalla concessione, con tutti gli effetti a ciò annessi, senza indennizzo per l'esecuzione dei lavori svolti o pretese di sorta;
- il rapporto in via di costituzione con il concessionario implica esclusivamente la disponibilità dell'immobile comunale sito in via Castello San Felice n. 7, avente una superficie di mq 917,15, con relativa area pertinenziale di mq 2.000 (N.C.E.U. Fg. 131 – Part. 176), da destinarsi a sede svolgimento delle attività della Fondazione Cuore Blu. Pertanto, eventuali ulteriori requisiti o autorizzazioni eventualmente necessari per qualsiasi attività l'associazione intenderà svolgere presso l'immobile in oggetto dovranno essere posseduti e/o ottenuti a cura e spese del concessionario presso le competenti autorità, comunali e non. La concessione, pertanto, non dispensa il titolare dall'obbligo di osservare

tutte le disposizioni legislative e regolamentari inerenti all'attività svolta dal medesimo presso l'immobile stesso;

- il rapporto con il concessionario avrà carattere comunque precario, conservandosi quindi in capo al Comune la possibilità di revocare la concessione, qualora quest'ultima fosse valutata non compatibile con le alternative destinazioni d'uso individuate o individuabili, oltre che di dichiararne la decadenza per motivi di inadempimento o di sopravvenuta inadeguatezza del concessionario rispetto alle finalità connesse alla concessione stessa;

Tenuto conto che, considerata la valenza dell'attività svolta da Fondazione Cuore Blu-Vivere gli Autismi in ambito socio-sanitario, nell'ipotesi di concessione si potrà applicare, sempre sulla base del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Verona, un abbattimento del canone concessorio del 100% rispetto al canone annuale di mercato, come detto pari a € 87.259,20;

Dato atto che il Consiglio Comunale è chiamato ad esprimersi in merito all'oggetto in virtù di quanto stabilito all'art. 4, comma 2, del Regolamento comunale per la Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Verona;

Visti:

- il D. Lgs. del 18 agosto 2000 n. 267 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento di contabilità comunale, approvato con deliberazione consiliare 5 febbraio 1999, n. 8;;
- il Regolamento per la Gestione del Patrimonio Immobiliare Comunale, approvato con deliberazione consiliare n. 46 del 17 giugno 2010;
- la Delibera di Consiglio comunale n. 86 del 19 dicembre 2024, immediatamente eseguibile, con cui il è stato approvato il Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2025 - 2026 - 2027 e la nota di aggiornamento al DUP 2025 – 2027;
- la Delibera di Consiglio comunale n. 5 del 9 gennaio 2025, immediatamente eseguibile, con cui la Giunta Comunale ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio finanziario 2025 - 2027;

Verificato il rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Verificato il rispetto della salvaguardia degli equilibri generali del bilancio ai sensi dell'art. 193 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Preso atto dei pareri allegati, espressi dal Dirigente proponente e dal Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Su proposta della relatrice, Vicesindaca e Assessora al Patrimonio

D E L I B E R A

1) di esprimere, per le motivazioni di cui in premessa, parere favorevole alla modifica con proroga della concessione novennale dell'immobile comunale sito in via Castello San Felice n. 7, avente una superficie di mq 917,15, con relativa area pertinenziale di mq. 2.000 (N.C.E.U. Fg. 131 – Part. 176) a Fondazione Cuore Blu-Vivere gli Autismi;

2) di esprimere, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi del vigente Regolamento comunale per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Verona parere favorevole in merito alla proposta di concessione, di durata trentennale, dell'immobile comunale sito in via Castello San Felice n. 7, avente una superficie di mq 917,15, con relativa area pertinenziale di mq 2.000 (N.C.E.U. Fg. 131 – Part. 176) alla Fondazione Cuore Blu - Vivere gli Autismi, in accoglimento della specifica istanza dalla stessa presentata, per lo svolgimento delle finalità statutarie;

3) di disporre, ai sensi del predetto Regolamento e in considerazione dell'attività svolta dalla Fondazione Cuore Blu, una riduzione del 100% del canone annuo di mercato determinato dall'Ufficio Estimo, così confermandosi il carattere, già qualificante la concessione come sopra revocata, di concessione senza corresponsione di canone;

4) di dare atto che la Direzione Patrimonio provvederà ad emanare il provvedimento integrativo di concessione d'uso dell'immobile comunale in oggetto, oltre che a sottoscrivere la scrittura privata esecutiva dello stesso, incaricando gli Uffici a vario titolo coinvolti, secondo le rispettive competenze, a darne esecuzione;

5) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, stante l'urgenza di procedere con la realizzazione del progetto presentato e di reperire le risorse finanziarie necessarie.

FIRMATARIO: ANTONELLA RONZAN

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

PROPOSTA PER IL CONSIGLIO COMUNALE N 66 del 14 settembre 2025

OGGETTO: PATRIMONIO/GESTIONE BENI PATRIMONIALI – MODIFICA CON PROROGA DELLA CONCESSIONE NOVENNALE A FONDAZIONE CUORE BLU - VIVERE GLI AUTISMI - AVENTE AD OGGETTO L'UNITÀ IMMOBILIARE SITA ALL'INTERNO DEL PARCO DELLE COLOMBARE

*Ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, si esprime **parere favorevole** di regolarità tecnica relativamente alla proposta in oggetto.*

Data 16/09/2025

*Firmato digitalmente da:
Il Dirigente del Settore
ANTONELLA RONZAN*

AREA BILANCIO E RISORSE ECONOMICHE

TIPO ATTO: Proposta per il Consiglio Comunale N 66 del 14 settembre 2025

OGGETTO: PATRIMONIO/GESTIONE BENI PATRIMONIALI – MODIFICA CON PROROGA DELLA CONCESSIONE NOVENNALE A FONDAZIONE CUORE BLU - VIVERE GLI AUTISMI - AVENTE AD OGGETTO L'UNITÀ IMMOBILIARE SITA ALL'INTERNO DEL PARCO DELLE COLOMBARE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000 n.267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta in oggetto

Note:

Data 22/09/2025

Firmato digitalmente da:
Il Responsabile del Servizio Finanziario