

Comune di Verona
Sessione ordinaria di Consiglio Comunale
Proposta di Deliberazione N. 70/2025 dell'ODG

SUAP SUEP

Oggetto: DIREZIONE SUAP E SUEP - APPROVAZIONE AI SENSI ART. 117 COMMA 4 DELLE NTO DEL PI DELLA PROPOSTA PRESENTATA IN DATA 13.06.2024 DA COOPERATIVA SOCIALE CENTRO DI LAVORO SAN GIOVANNI CALABRIA E GIAMBENINI PIER GIORGIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI UN COMPLESSO AGRICOLO PARZIALMENTE CONDONATO IN COMMERCIALE, CON RICONVERSIONE AD USO DI SERVIZIO PUBBLICO PER ATTIVITÀ DI ASSISTENZA SOCIALE IN VIA GARDESANE N. 212 E APPROVAZIONE PROPOSTA DI CONVENZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 in data 23 dicembre 2011 è stato approvato il primo Piano degli Interventi del Comune di Verona, efficace dal 13 marzo 2012, da ultimo modificato con la Variante n. 29, approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 19 in data 05 aprile 2022;
- le NTO del Piano degli Interventi, nella Parte 2, Titolo III (artt. 115 e seguenti), contengono *“Disposizioni per la Città Pubblica ed il sistema dei servizi”*, classificati nel Repertorio Normativo Sezione 10 – Categoria Servizi;
- l'art. 117 – *“Il concorso dei privati alla realizzazione e gestione dei servizi pubblici”* delle N.T.O. del P.I. al comma 1 stabilisce:
“1. L'attuazione del sistema dei servizi pubblici può essere esercitata dai privati mediante convenzionamento degli interventi con il Comune i cui contenuti assicurino:
 - a) la sostenibilità economica dell'intervento e dell'esercizio in regime di libero mercato, salvaguardando l'accessibilità e la funzione sociale;*
 - b) lo svolgimento delle funzioni di interesse generale previste dal PI per la Città Pubblica;*
 - c) la possibilità del Comune di svolgere il necessario controllo preventivo e successivo sul rispetto delle finalità pubblicistiche e l'accessibilità sociale dei servizi”;*
- L'area in cui è previsto l'intervento è infatti ricompresa nella *“Città Pubblica”* che costituisce il sistema dei servizi, con la seguente classificazione stabilita nelle Norme Tecniche Operative:
- Art. 121, 122, 123, 124 – Aree per servizi Pubblici o Privati di uso pubblico di progetto.

L'intervento proposto risulta pertanto conforme alle attività ammesse nell'ambito del Sistema dei Servizi della Città Pubblica per le disposizioni dettate dalle N.T.O. all'art. 122 punto 4 (attività sociali).

Dato atto che:

- in data 13.06.2024 la Cooperativa Sociale Centro di lavoro San Giovanni Calabria (in qualità di soggetto attuatore) e il Sig. Giambenini Pier Giorgio (in qualità di proprietario) hanno presentato presso la Direzione SUAP e SUEP istanza IIUG n. 00637590233-04062024-1822 (fascicolo edilizio n. 2024/06.03/07194, n. 225987 P.G.), volta ad ottenere un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 117 delle NTO del P.I., con la proposta di cambio di destinazione d'uso di un edificio esistente con ampliamento e ristrutturazione delle aree esterne.

La costruzione dell'edificio risale al 1972, come attività di serra per la floricoltura. Successivamente lo stesso è stato ampliato e oggetto di ristrutturazione fino a raggiungere la composizione attuale.

A partire dal 2010, a fronte della sottoscrizione di un contratto di locazione ventennale, la Cooperativa Sociale Centro di Lavoro San Giovanni Calabria si è insediata nella struttura con i propri uffici e l'attività di manutenzione dei giardini e di coltivazione delle piante officinali.

Nel corso degli ultimi anni la Cooperativa ha proseguito poi la propria attività all'interno della struttura in locazione intervenendo anche con opere di manutenzione straordinaria interne e in copertura e con interventi di ristrutturazione degli uffici (realizzazione di un laboratorio alimentare).

A seguito di concessione provinciale, è stato insediato un impianto di trattamento rifiuti non pericolosi (parte provenienti dall'attività di manutenzione giardini e parte provenienti dal servizio di raccolta di vestiti e stracci dismessi) utilizzando una parte dell'area esterna nel lato sud.

L'intervento proposto prevede:

- la ristrutturazione degli edifici esistenti mediante il rifacimento degli impianti interni degli uffici, la coibentazione termica delle pareti e la sostituzione delle strutture ad ombraio con tettoie a falda unica in lamiera, sostenute da una struttura d'acciaio;
- ampliamento del blocco bagni esistenti in aderenza a questi ultimi e posti sotto la pensilina esistente;
- la ristrutturazione delle aree esterne, con il rifacimento degli accessi, delle aree verdi, dei percorsi interni, delle aree a parcheggio e lo spostamento dell'impianto di trattamento dei rifiuti esistente in un piazzale nel lato nord del lotto.

L'impianto, per il quale dovrà esprimersi la competente Amministrazione Provinciale ai sensi del D.Lgs 152/2006, sarà dotato dei relativi impianti di trattamento acque, tettoia e recinzione di compartimentazione su tutto il perimetro. L'accesso avverrà attraverso dalla strada trasversale alla via Gardesane entrando da un ampio nuovo cancello scorrevole a doppia anta e che sarà tenuto sempre aperto durante l'attività. Si tratta di un'attività con un blando passaggio di camion alla settimana (media settimanale di 2-3 camion semirimorchi per autoarticolati).

La struttura sarà destinata ad un uso di tipo prevalentemente produttivo (laboratori e logistica per le diverse attività di cui si occupa la Cooperativa) e di tipo direzionale (uffici legati all'attività della Cooperativa) e, nell'attuale zona d'ingresso principale, sarà in futuro realizzata una attività di tipo commerciale (bar con ristorazione a servizio mensa interno aperto anche al pubblico) con 200 mq di SUL.

Il progetto presenta i seguenti dati stereometrici:

	U.M.	Stato di fatto	DATI DI PROGETTO
Superficie fondiaria	mq.	10.851	Invariata
Superficie coperta	mq.	2.625,76	2.727,72
Superficie utile lorda		2.857,86	2.959,82
Superficie parcheggi	mq.	933	3.320

Considerato che:

- l'intervento proposto risulta conforme alle attività ammesse nell'Ambito del Sistema dei Servizi della Città Pubblica per le disposizioni dettate dalle N.T.O. all'art. 122 punto 4 – Aree servizi di interesse comune e cimiteriali, comprendente le strutture che offrono tutela, assistenza e formazione delle categorie sociali individuate come più fragili (anziani, giovani, immigrati, disabili);
- L'esame tecnico dell'intervento si è svolto con la convocazione di due conferenze di servizi istruttorie in data 13.12.2024 (verbale n. 33549 P.G. del 23.01.2025), e in data 30.07.2025 (verbale n. 322333 P.G. del 05.09.2025), con i pareri pervenuti così riassunti:
 - Direzione Ambiente: parere favorevole con prescrizioni;
 - Direzione Mobilità e Traffico: favorevole con prescrizioni;
 - Direzione Pianificazione Territoriale: favorevole per la compatibilità urbanistica;
 - Società Acque Veronesi S.C.A.R.L.: favorevole con prescrizioni;
 - Società V-Reti (ex Megareti S.p.A.): favorevole.

In sede di Conferenza non sono pervenuti i pareri da Agsm-Aim e Consorzio di Bonifica Veronese, che equivale ad assenso senza condizioni ai sensi delle disposizioni normative relative alla conferenza di servizi di cui alla L. 241/90.

La Circoscrizione 3^a non ha espresso parere.

La Direzione Servizi Sociali, con nota n. 47631 P.G. del 03.02.2025 ha espresso parere favorevole ritenendo che "l'ampliamento degli spazi dell'edificio oggetto di intervento possa garantire un ampliamento del numero di utenti che svolgono attività specifiche proposte dalla Cooperativa, consentendo così un soddisfacimento dell'interesse pubblico".

In data 20.01.2025 (n. 24675 P.G.) è stato inoltre acquisito in data il parere favorevole condizionato di Terna (per la presenza di elettrodotti nell'ambito di intervento) n. 6311 di prot del 17.01.2025.

Considerato che sussiste la conformità rispetto alle disposizioni del Piano degli Interventi, così come aggiornato con la Variante 29 approvata con Deliberazione del Consiglio comunale n. 19 in data 05.04.2022;

Richiamato il comma 3 dell'art. 117 delle NTO del PI, per il quale *"Il privato che intende attuare servizi pubblici può presentare al Comune una proposta, cui è allegato uno studio di fattibilità o progetto preliminare unitamente ad uno schema di convenzione compatibile con le previsioni del PI ..."*;

Richiamato altresì il comma 4 del medesimo articolo che stabilisce: *“La proposta di realizzazione anche ai fini dei successivi commi 5 e 6, unitamente allo schema di convenzione, viene esaminata dagli uffici comunali che ne verificano la conformità con le previsioni del PI; successivamente viene sottoposta alla approvazione del Consiglio Comunale...”*;

Vista la proposta di convenzione dell'intervento in oggetto, finalizzata a regolare gli impegni necessari per assicurare le finalità pubblicistiche del servizio proposto ai sensi dell'art. 117 delle NTO del PI, assunta agli atti in data 08.09.2025, n. 324544 P.G., della quale in particolare si evidenzia il contenuto dei seguenti articoli:

- art. 2 “Titolarità dell'area e degli edifici”, impegno della Cooperativa di dotarsi di tutte le autorizzazioni previste dalla normativa in materia, rimanendo come unica titolare della struttura di interesse generale di tipo sociale (As);
- art. 3 “Durata e modifiche”, nel quale viene stabilita la durata in 30 anni della convenzione, le modalità di rinnovo e/o variazioni per eventuali diversi servizi;
- art. 4 “Impegni del Comune di Verona”, il riconoscimento della struttura di interesse generale di tipo sociale (As), con impegno a promuovere le iniziative ivi organizzate presso le circoscrizioni, biblioteche, ecc.;
- art. 5 “Impegni della Cooperativa Centro Sociale Centro di Lavoro San Giovanni Calabria”, a condurre la nuova struttura di tipo sociale per attività di tipo produttivo (laboratori e logistica per le diverse attività di cui si occupa la Cooperativa) e di tipo direzionale (uffici legati all'attività della Cooperativa), con futura attività di tipo commerciale (bar con ristorazione a servizio mensa interno aperto anche al pubblico);

Rilevato che in base all'istruttoria tecnica sopra illustrata, conclusasi in data 17.09.2025, sussistono tutte le condizioni per sottoporre al Consiglio Comunale la valutazione della proposta e dello schema di convenzione, ai fini della loro approvazione, come stabilito dall'art. 117 delle N.T.O. del P.I., approvazioni necessarie ai fini del rilascio del permesso di costruire;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta impegni di spesa o minori entrate per il Comune;

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

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 117 comma 4 delle N.T.O. del P.I.;

DELIBERA

1. di ritenere la premessa parte integrante del presente provvedimento;
2. di approvare, quale parte integrante della presente deliberazione, la proposta presentata in data 13.06.2024 da Cooperativa Sociale Centro di lavoro San Giovanni Calabria (in qualità di soggetto attuatore) e dal Sig. Giambenini Pier Giorgio (in qualità di proprietario) – pratica IIUG n. 00637590233-04062024-1822, fascicolo edilizio n. 2024/06.03/07194, n. 225987 P.G., volta ad ottenere un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 117 delle NTO del P.I., per intervento di ristrutturazione e ampliamento di un complesso agricolo parzialmente condonato in commerciale

(attività di serra), con riconversione ad uso di servizio pubblico per attività di assistenza sociale in Via Gardesane n. 212 costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione integrativa;
- Relazione tecnica illustrativa;
- Tav. Elaborato fotografico;
- Tav. 00 - Inquadramento;
- Tav. 01 - Dati Stereometrici;
- Tav. 02 - Piante sezioni prospetti Stato di fatto;
- Tav. 03 - Piante sezioni prospetti Stato di progetto;
- Tav. 04 - Demolizioni;
- Tav. 05 - Piante sezioni prospetti costruzioni in progetto;
- Tav. 06 - Comparativa;
- Tav. 07 - Barriere architettoniche;
- Tav. 08 - Elettrodotti;
- Tav. 09 – Standard ecologici

3. di approvare la proposta di Convenzione tra il Comune di Verona e il Soggetto Attuatore, acquisita agli atti in data 08.09.2025 (n. 324544 P.G.), che regola gli impegni di interesse pubblico annessi all'attuazione dell'intervento, che si allega al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;
4. di precisare che le competenze derivanti dalla presente deliberazione relative alla sottoscrizione della convenzione spettano al Dirigente della Direzione SUAP e SUEP.
5. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Il Dirigente della Direzione SUAP e SUEP proponente il provvedimento provvederà all'esecuzione.

FIRMATARIO: ANDREA ALBAN

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

PROPOSTA PER IL CONSIGLIO COMUNALE N 70 del 17 settembre 2025

OGGETTO: DIREZIONE SUAP E SUEP - APPROVAZIONE AI SENSI ART. 117 COMMA 4 DELLE NTO DEL PI DELLA PROPOSTA PRESENTATA IN DATA 13.06.2024 DA COOPERATIVA SOCIALE CENTRO DI LAVORO SAN GIOVANNI CALABRIA E GIAMBENINI PIER GIORGIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI UN COMPLESSO AGRICOLO PARZIALMENTE CONDONATO IN COMMERCIALE, CON RICONVERSIONE AD USO DI SERVIZIO PUBBLICO PER ATTIVITÀ DI ASSISTENZA SOCIALE IN VIA GARDESANE N. 212 E APPROVAZIONE PROPOSTA DI CONVENZIONE

*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 17/09/2025

*Firmato digitalmente da:
Il Dirigente del Settore
ANDREA ALBAN*

AREA BILANCIO E RISORSE ECONOMICHE

TIPO ATTO: Proposta per il Consiglio Comunale N 70 del 17 settembre 2025

OGGETTO: DIREZIONE SUAP E SUEP - APPROVAZIONE AI SENSI ART. 117 COMMA 4 DELLE NTO DEL PI DELLA PROPOSTA PRESENTATA IN DATA 13.06.2024 DA COOPERATIVA SOCIALE CENTRO DI LAVORO SAN GIOVANNI CALABRIA E GIAMBENINI PIER GIORGIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI UN COMPLESSO AGRICOLO PARZIALMENTE CONDONATO IN COMMERCIALE, CON RICONVERSIONE AD USO DI SERVIZIO PUBBLICO PER ATTIVITÀ DI ASSISTENZA SOCIALE IN VIA GARDESANE N. 212 E APPROVAZIONE PROPOSTA DI CONVENZIONE

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000 n.267, si dichiara la non rilevanza contabile relativamente alla proposta in oggetto.

Note:

Data 18/09/2025

Firmato digitalmente da:
Il Responsabile del Servizio Finanziario