

Comune di Verona
Sessione ordinaria di Consiglio Comunale
Proposta di Deliberazione N. 60/2026 dell'ODG

SUAP SUEP

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA PRESENTATA IN DATA 16.06.2025 DALL'ASSOCIAZIONE RONDA DELLA CARITA' ODV IN DEROGA AL PI AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 1, DEL DPR 380/01 E AI SENSI DELL'ART. 117 COMMA 4 DELLE NTO DEL PI DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA RISTRUTTURAZIONE, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO PRODUTTIVO SITO IN VIA PACINOTTI N. 13 DA DESTINARE A NUOVA SEDE DELL'ASSOCIAZIONE E APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONVENZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- l'art. 14 del DPR n. 380/2001 "Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici" al comma 1 stabilisce che "il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia";
- lo stesso art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, al comma 3, prevede che "la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esclusivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444";
- 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";

Dato atto che:

- in data 16.06.2025 l'Associazione Ronda della Carità ha presentato presso la Direzione SUAP e SUEP istanza IIUG n. 93092630230-27052025-1644 (Fascicolo edilizio n. 2025/06.03/06982 – P.G. n. 221867), volta ad ottenere un permesso di costruire convenzionato in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico ai sensi dell'art. 14, comma 1, del DPR 380/01 e ai sensi dell'art. 117, comma 4, delle NTO del PI per la ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso con ampliamento di un fabbricato produttivo sito in Via Pacinotti n. 13 da destinare a nuova sede della stessa;
- l'intervento proposto prevede la ristrutturazione edilizia dell'immobile, l'ampliamento di volume fuori sagoma e il cambio di destinazione d'uso a pubblico servizio classificabile come UT6/C-1 - Attrezzature per l'assistenza sociale, ai sensi dell'art. 13 delle vigenti NTO del Piano degli Interventi.

L'immobile oggetto di intervento è composto da:

1) una palazzina prospiciente Via Pacinotti di due piani fuori terra che sarà oggetto di ristrutturazione e ampliamento al piano primo e che ospiterà:

- al piano terra spazi destinati a ufficio, servizi igienici di cui uno accessibile per disabili, emporio, locale polifunzionale;
- al piano primo una zona giorno e otto camere con servizi igienici da utilizzare nel periodo "dell'emergenza freddo" e per ospitare le persone disagiate .

2) un capannone adiacente che ospiterà al suo interno:

- a nord un locale lavanderia e asciugatura, servizi igienici e un ampio guardaroba per la gestione di capi di abbigliamento usati e riordinati a disposizione delle persone disagiate.
- a sud un ampio magazzino con ampliamento del soppalco esistente e una nuova cucina per la preparazione dei pasti.

Nell'area esterna lateralmente al capannone è presente un piazzale pavimentato e sarà previsto il rifacimento e ampliamento delle tettoie esterne a copertura dei mezzi in dotazione alla "Ronda".

L'intervento presenta i seguenti dati stereometrici:

	U.M.	DATI ATTUALI	DATI DI PROGETTO
Superficie fondiaria	m ²	1519,00	1519,00
Superficie utile lorda	m ²	1257,77	1745,21
Numero piani	n	2	2
Superficie parcheggi P1	m ²	-	116,61

L'accesso pedonale e l'accesso carraio dei mezzi in dotazione alla "Ronda" avvengono da Via Pacinotti. Gli standards sono proposti in applicazione del punto 4 dell'art. 13 delle NTO del PI quale metodologia prestazionale basata sull'attività effettiva, da cui deriva il dimensionamento di parcheggi P1 per una superficie di 116,61mq destinato a parcheggio dei furgoni della "Ronda" e parcheggio vetture, per un totale di 8 stalli complessivi.

Il complesso edilizio, ai sensi del vigente strumento urbanistico ricade in ambito di Art.113 – Tessuto produttivo della ZAI (Ambito II), che riporta tra gli usi non ammessi la destinazione d'uso UT6/C-1 Attrezzature per l'assistenza sociale. Il cambio di destinazione

d'uso quindi non è conforme ai dettami del vigente strumento urbanistico. Inoltre sull'area è ammesso un indice di utilizzazione fondiaria (UF) massima pari al 60% della SF (superficie del fondo), che risulta attualmente già saturato dalla SUL dell'edificio esistente. Lo strumento urbanistico quindi non ammette in via ordinaria anche la possibilità di ampliamento della SUL e di conseguenza quanto richiesto in progetto di ampliamento del piano primo, la realizzazione del soppalco interno e l'ampliamento delle tettoie esterne, è da considerarsi come incremento di SUL non conforme allo strumento urbanistico vigente.

Richiamati il comma 1 e 3 dell'art. 14 (Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici) del DPR 380/01, sopra descritti;

- Evidenziato che l'intervento proposto è connotato da finalità pubblicistiche di pubblico servizio, in quanto viene realizzata la nuova sede della Ronda della Carità, attività compresa al Titolo III – Disposizioni per la Città Pubblica ed il sistema dei servizi – delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, e classificata all'art. 122, punto 4 - categoria AS sociale (strutture che offrono tutela, assistenza e formazione delle categorie sociali individuate come più fragili e/o in difficoltà), sussistendo i presupposti per l'applicazione della deroga prevista all'art. 14 del DPR 380/01, sia in termini di destinazione d'uso che di incremento dei parametri urbanistico/edilizi dell'edificio.
- Considerato inoltre che la proposta progettuale costituisce attuazione di un servizio da parte di privati, il convenzionamento risulta necessario al fine di assicurare l'interesse pubblico, come stabilito dall'art. 117 *"Il concorso dei privati alla realizzazione e gestione dei servizi"*, delle NTO;
- L'esame tecnico dell'intervento è stato effettuato mediante conferenza di servizi istruttoria, svoltasi in forma semplificata e modalità asincrona, indetta e convocata in data 03.03.2026, con relativo verbale n. 161633 P.G. del 27.04.2026.

Il progetto edilizio in fase istruttoria è stato successivamente adeguato alle risultanze dei pareri espressi dagli Uffici ed Enti interessati all'intervento, che vengono così riassunti:

- Direzione Ambiente e Transizione Ecologica: valutazione favorevole dell'intervento (n. 121436 P.G. del 30.03.2026) con la richiesta di integrazioni consistenti in: 1. Valutazione previsionale di impatto acustico; 2. Relazione in merito allo sfruttamento delle energie rinnovabili; 3. Valutazione previsionale clima acustico;
- Pianificazione Territoriale: parere di competenza (n. 127004 P.G. del 02.04.2026) con evidenza sulla corretta classificazione dei parcheggi previsti in progetto, comunque da ritenersi favorevole in relazione alla procedura proposta di deroga ai sensi art. 14 comma 1 DPR 380/01;
- Servizi Sociali: nulla osta con precisazioni da inserire nella bozza di convenzione (n. 155709 del 22.04.2026);

La Circoscrizione 5^A con parere n. 277553 P.G. del 25.07.2025 ha espresso parere favorevole all'unanimità.

Vista la proposta di convenzione dell'intervento in oggetto, ai sensi dell'art. 117 delle NTO del PI, adeguata alle indicazioni della Direzione Servizi Sociali e finalizzata a regolare gli impegni necessari per assicurare le finalità pubblicistiche del servizio proposto, assunta agli atti in data 04.06.2026 al n. 207336 P.G., della quale in particolare si evidenzia il contenuto dei seguenti articoli:

Art. 3 - Obblighi del Soggetto Attuatore

- 3.3 Il Soggetto Attuatore prende atto e riconosce che l'immobile oggetto della proposta di realizzare la nuova sede della "Ronda della Carità" assumerà una destinazione per Servizi pubblici o privati di uso pubblico, secondo le disposizioni dettate dal Titolo III - Disposizioni per la Città Pubblica ed il sistema dei servizi – delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi; in particolare, l'intervento è consentito per realizzare la specifica destinazione d'uso prevista all'art. 122, punto 4 - categoria AS sociale (strutture che offrono tutela, assistenza e formazione delle categorie sociali individuate come più fragili e/o in difficoltà).
- 3.4. Sarà onere del Soggetto Attuatore predisporre e gestire tutti gli atti e le attività inerenti alla sicurezza della struttura, delle persone lavoratrici e utenti, nel rispetto delle vigenti normative, così come è suo onere ottenere ogni autorizzazione anche da altre Autorità pubbliche (ASL, VV.FF., etc.) e adeguare la struttura stessa alle norme di igiene e sicurezza.
- 3.5. Il Soggetto Attuatore sarà responsabile per ogni sinistro e danno di qualsiasi tipo alla struttura o alle persone; nessuno avrà nulla a che pretendere dal Comune.
- 3.6. Il Soggetto Attuatore è in possesso di polizza assicurativa n. M15466627 con ITAS MUTUA per la copertura della responsabilità civile verso terzi, per danni arrecati a persone e cose presenti nell'area e negli edifici oggetto della presente Convenzione.

Art. 4 - Durata e modifica della Convenzione

- 4.1. La durata della presente convenzione viene stabilita in anni 30 (trenta) a decorrere dalla sua stipula a seguito dell'approvazione della proposta e del relativo schema da parte del Consiglio comunale e sarà rinnovata per altri anni 30 (trenta) con atto formale, su richiesta del Soggetto Attuatore.
- 4.2. La durata potrà essere modificata su richiesta dei sottoscrittori, in particolare del Comune nel caso di variazione dell'interesse pubblico, oppure da parte del Soggetto Attuatore, qualora questi intenda offrire ulteriori o diversi servizi a supporto del medesimo interesse pubblico.

Richiamato l'art. 117 delle NTO del PI, che al comma 4 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..."*;

Richiamato altresì il comma 3 del medesimo 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 ..."*;

Rilevato che in base all'istruttoria tecnica sopra illustrata, conclusasi in data 29.06.2026, in cui si dà evidenza che la proposta di intervento presentata necessita di essere integrata solamente per aspetti tecnici vincolati, sussistono tutte le condizioni per sottoporre al Consiglio Comunale la valutazione della proposta progettuale ai sensi dell'art. 14, comma 1, del DPR 380/01 e dello schema di convenzione ai sensi dell'art. 117 delle NTO del PI, ai fini della loro approvazione, necessaria ai fini del rilascio del permesso di costruire;

Considerato che trattasi di un intervento per la realizzazione di un servizio pubblico convenzionato ai sensi dell'art. art. 117 delle NTO del PI, non è dovuto il contributo straordinario (art. 16, c. 4, lett. d-ter del DPR n. 380/01) previsto per gli interventi in deroga o in variante urbanistica.

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 16.06.2025 dall'Associazione Ronda della Carità con istanza IIUG n. 93092630230-27052025-1644 (Fascicolo edilizio n. 2025/06.03/06982 – P.G. n. 221867), volta ad ottenere un permesso di costruire convenzionato in deroga alle previsioni dello strumento urbanistico ai sensi dell'art. 14, comma 1, del DPR 380/01 e ai sensi dell'art. 117, comma 4, delle NTO del PI per la ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso con ampliamento di un fabbricato produttivo sito in Via Pacinotti n. 13 da destinare a nuova sede della stessa, costituita dai seguenti elaborati;
 - documentazione fotografica;
 - proposta di convenzione;
 - relazione tecnica;
 - Tav. 1 - Stato attuale e autorizzati;
 - Tav. 2 - Stato di progetto;
 - Tav. 3 – Stato dimensionamento SUL e della destinazione d'uso;
 - Tav. 4 – Dichiarazione di conformità DGRV 1428-11;
 - Tav. 5 – Tavola integrativa standards parcheggi;
3. di approvare la proposta di Convenzione tra il Comune di Verona e il Soggetto Attuatore, acquisita agli atti in data 04.06.2026 (n. 207336 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 60 del 03 luglio 2026

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA PRESENTATA IN DATA 16.06.2025 DALL'ASSOCIAZIONE RONDA DELLA CARITA' ODV IN DEROGA AL PI AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 1, DEL DPR 380/01 E AI SENSI DELL'ART. 117 COMMA 4 DELLE NTO DEL PI DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA RISTRUTTURAZIONE, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO PRODUTTIVO SITO IN VIA PACINOTTI N. 13 DA DESTINARE A NUOVA SEDE DELL'ASSOCIAZIONE E APPROVAZIONE DELLA 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 06/07/2026

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

AREA BILANCIO E RISORSE ECONOMICHE

TIPO ATTO: Proposta per il Consiglio Comunale N 60 del 03 luglio 2026

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA PRESENTATA IN DATA 16.06.2025 DALL'ASSOCIAZIONE RONDA DELLA CARITA' ODV IN DEROGA AL PI AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 1, DEL DPR 380/01 E AI SENSI DELL'ART. 117 COMMA 4 DELLE NTO DEL PI DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA RISTRUTTURAZIONE, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO PRODUTTIVO SITO IN VIA PACINOTTI N. 13 DA DESTINARE A NUOVA SEDE DELL'ASSOCIAZIONE E APPROVAZIONE DELLA 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 09/07/2026

Firmato digitalmente da:
Il Responsabile del Servizio Finanziario