

Comune di Verona
Sessione ordinaria di Consiglio Comunale
Proposta di Deliberazione N. 65/2026 dell'ODG

SUAP SUEP

Oggetto: APPROVAZIONE AI SENSI ART. 117 COMMA 4 DELLE NTO DEL PI DELLA PROPOSTA PRESENTATA IN DATA 26.07.2024 DA CODREA GABOR – CODREA PATRICIA VIOLETA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DA ADIBIRE A CENTRO DI ASCOLTO E DI ACCOGLIENZA IN VIALE ANDREA PALLADIO SNC E APPROVAZIONE DELLA BOZZA 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”;

- la ditta Codrea Gabor – Codrea Patricia Violeta è proprietaria di un lotto libero ubicato in Viale Andrea Palladio, area ricompresa nella “Città Pubblica” che costituisce il sistema dei servizi, con la seguente classificazione stabilita nelle Norme Tecniche Operative: Aree ed attrezzature per servizi pubblici DI PROGETTO - artt. 121, 122, 123, 124;

Dato atto che:

- in data 26.07.2024 la ditta Codrea Gabor – Codrea Patricia Violeta ha presentato presso la Direzione SUAP e SUEP istanza IIUG n. CDRGBR70P02Z129I-15072024-1026

(Fascicolo edilizio n. 2024/06.03/09139 – P.G. n. 284507), volta ad ottenere un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 117 delle NTO del P.I., per la realizzazione di un nuovo edificio da adibire a centro di ascolto e di accoglienza;

- il lotto è situato tra l'ambito della "Chiesa Ortodossa" e il complesso scolastico "Pacinotti"; da qui si accede all'area oggetto di intervento, essendo in essere un diritto di passo come riportato sull'atto di compravendita n. 88048 R.M., registrato a Verona 1 il 12/04/2012, n. 12 Serie 1V;

Il nuovo edificio si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato.

Al piano terra é prevista una sala studio, un locale ristoro con angolo cottura per i pasti autogestiti, un ambulatorio medico di ascolto, dedicato prevalentemente all'assistenza psicologica e un ambulatorio medico sanitario, servizi igienici e locali ripostiglio.

Al primo piano vengono ricavate 3 stanze doppie e 3 stanze singole ognuna con bagno dedicato per l'accoglienza anche delle persone con disabilità .

L'intervento presenta i seguenti dati stereometrici:

	U.M.	DATI DI PROGETTO
Superficie fondiaria	m ²	1058,00
Superficie utile lorda	m ²	436,98
Superficie coperta	m ²	227,74
Numero piani	n.	2 fuori terra + 1 interrato
Altezza max	mt.	6,50
Superficie parcheggi P1 + P2	m ²	354,80
DA	n.	12
DAr	n.	60

L'area a parcheggio della superficie complessiva dell'area di manovra é pari a mq 354,80 e comprende 10 posti auto di cui uno per persone con disabilità, 2 per le moto e alcuni stalli per le biciclette.

Considerato che:

- la proposta di pubblico interesse presentata, secondo il disposto dell'art. 117, comma 4, delle NTO del P.I., è stata esaminata dagli uffici comunali, che ne hanno verificato la conformità con le previsioni del P.I. che disciplinano l'area interessata dalla proposta, ricompresa nella "Città Pubblica" che costituisce il sistema dei servizi;
- in particolare, 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, destinate alla costruzione di attrezzature per servizi di tipo istituzionale (Ai), culturali e sportive (Acs), sociali (As), sanitari (Ash) e religiosi (Rg). In particolare nella categoria "sociali – As" sono comprese quelle strutture che offrono tutela, assistenza e formazione delle categorie sociali individuate come più fragili (anziani, giovani, persone con background migratorio, persone con disabilità) e/o delle persone in difficoltà (centri socio-sanitari e per il disagio, centri famiglia, centri di ascolto, alloggi protetti, ecc.)

Trattandosi di intervento conforme alle disposizioni del Piano degli Interventi (art. 116, comma 2, lettera b) e art. 117 delle N.T.O.), non é dovuto il contributo straordinario (art.

16, comma 4, lettera d-ter del DPR n. 380/01), previsto per gli interventi in deroga o in variante urbanistica.

Considerato 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 11.09.2025, con relativo verbale in data 20.10.2025 (P.G. n. 385646) per l'acquisizione dei pareri da parte degli Uffici ed Enti interessati che vengono così riassunti:
- Direzione Ambiente e Transizione Ecologica: favorevole (n. 368167 P.G. del 09.10.2025) con la richiesta del documento di valutazione previsionale del clima acustico (già prodotta ed in fase di valutazione);
- Direzione Pianificazione Territoriale: favorevole (n. 369527 P.G. del 09.10.2025) con osservazioni relativamente all'accesso all'area attraverso l'ambito della scuola secondaria "Pacinotti";
- V-Reti: favorevole con prescrizioni per la fase esecutiva (n. 370794 del 10.10.2025);
- Acque Veronesi S.c.ar.l.: favorevole (n. 380137 del 16.10.2025);
- Direzione Servizi Sociali: favorevole (n. 381768 del 17.10.2025);
- Direzione Infrastrutture Viarie e Mobilità: favorevole con prescrizioni (n. 382650 P.G. del 17.10.2025). Sono già state prodotte integrazioni progettuali per ottemperanza prescrizioni e in fase di valutazione).

La Circoscrizione 3^a (con parere n. 422821 P.G. del 17.11.2025) per l'intervento in oggetto ha espresso parere favorevole con osservazioni.

Si evidenzia in particolar modo il contenuto del parere espresso dalla Direzione Servizi Sociali, relativamente alla valutazione dell'interesse pubblico di natura sociale del progetto presentato, in quanto *"Si ravvisa la necessità della struttura de qua, di tipo casa-famiglia, per venire incontro ai bisogni specifici delle categorie indicate ai punti 3 e 4 della bozza di convenzione, ovvero giovani adulti fragili che, pur avendo un'autonomia economica raggiunta dopo un percorso di accompagnamento da parte dei servizi sociali e socio-educativi, non riescono a reperire un alloggio adeguato e quindi hanno bisogno di un periodo aggiuntivo di accoglienza e assistenti familiari (badanti) che hanno bisogno di accoglienza nella fase di passaggio da un rapporto di lavoro terminato (a causa del decesso dell'anziano/a o inserimento in Casa di Riposo) ad un successivo impiego, anche in alcuni casi dettato da problemi di salute della lavoratrice che la costringono a periodi di riposo/convalescenza."*

Vista la bozza 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 20.05.2026 al n. 192572 P.G., della quale in particolare si evidenzia il contenuto dei seguenti articoli:

- art. 1 *"Obblighi della convenzione"*:
 - dove il soggetto attuatore assume, nei confronti del Comune, le obbligazioni derivanti dall'attuazione del progetto e la gestione dell'immobile, garantendo:
 - la sostenibilità economica dell'intervento e dell'esercizio in regime di diritto privato, salvaguardando l'accessibilità e la funzione sociale;

- lo svolgimento delle funzioni di interesse generale previste dal PI per la “Città Pubblica”;
- la possibilità del Comune di svolgere il controllo preventivo e successivo sul rispetto delle finalità pubblicistiche e l’accessibilità sociale dei servizi;
- art. 2 “Ulteriori obblighi del soggetto proponente”, dove il soggetto proponente prende atto e riconosce che l’immobile da realizzare assumerà una destinazione per Servizi pubblici o privati di uso pubblico, secondo le disposizioni dettate dal Titolo III – Disposizioni per la città pubblica e del 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 dall’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);
- art. 3 “Durata della convenzione”, nel quale viene stabilita la durata a tempo indeterminato e comunque fino alla variazione dello strumento urbanistico, della convenzione. Con la precisazione che in caso di cessazione della destinazione urbanistica dell’area nell’ambito della “Città Pubblica” la convenzione è risolta automaticamente senza bisogno di altro atto.

Nella stessa viene inoltre dato riscontro alle osservazioni espresse dalla Circoscrizione 3^A, con la previsione che gli spazi dedicati al servizio ambulatoriale possano essere usufruiti da tutta la comunità cittadina nei modi e nei tempi che potranno essere concordati con l’Amministrazione.

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 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 25.05.2026, 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 e della bozza di convenzione, ai fini della loro approvazione, come stabilito dall’art. 117 delle N.T.O. del P.I., necessarie per il 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 proponenti (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 26.07.2024 da ditta Codrea Gabor – Codrea Patricia Violeta con istanza IIUG n. CDRGBR70P02Z129I-15072024-1026 (Fascicolo edilizio n. 2024/06.03/09139 – P.G. n. 284507), volta ad ottenere un permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 117 delle NTO del P.I., per la realizzazione di un fabbricato da adibire a centro di ascolto e di accoglienza, costituita dai seguenti elaborati:
 - documentazione fotografica;
 - bozza di convenzione;
 - relazione illustrativa;
 - Tav. 1 - Inquadramento - Dimostrazioni Indici;
 - Tav. 2 - Stato di progetto;
 - Tav. 3 - DGRV 1428-11 – Smaltimenti – Linea vita;
 - Tav. 4 - Tavola integrativa
3. di approvare la bozza di Convenzione tra il Comune di Verona e i Soggetti Attuatori, acquisita agli atti in data 20.05.2026 (P.G. n. 192572), 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 65 del 07 luglio 2026

OGGETTO: APPROVAZIONE AI SENSI ART. 117 COMMA 4 DELLE NTO DEL PI DELLA PROPOSTA PRESENTATA IN DATA 26.07.2024 DA CODREA GABOR – CODREA PATRICIA VIOLETA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DA ADIBIRE A CENTRO DI ASCOLTO E DI ACCOGLIENZA IN VIALE ANDREA PALLADIO SNC E APPROVAZIONE DELLA BOZZA 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 07/07/2026

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

AREA BILANCIO E RISORSE ECONOMICHE

TIPO ATTO: Proposta per il Consiglio Comunale N 65 del 07 luglio 2026

OGGETTO: APPROVAZIONE AI SENSI ART. 117 COMMA 4 DELLE NTO DEL PI DELLA PROPOSTA PRESENTATA IN DATA 26.07.2024 DA CODREA GABOR – CODREA PATRICIA VIOLETA DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO DA ADIBIRE A CENTRO DI ASCOLTO E DI ACCOGLIENZA IN VIALE ANDREA PALLADIO SNC E APPROVAZIONE DELLA BOZZA 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