

Comune di Verona
Sessione ordinaria di Consiglio Comunale
Proposta di Deliberazione N. 69/2026 dell'ODG

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Oggetto: URBANISTICA/ PIANO REGOLATORE COMUNALE – PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE N. 70 – ADOZIONE DI VARIANTE NORMATIVA AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI RIORDINO DELLE DESTINAZIONI D'USO, PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE IN PARTICOLARE DEL CENTRO STORICO MAGGIORE, SITO UNESCO PATRIMONIO MONDIALE DELL'UMANITA'.

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 D.G.R.V. n. 4148 del 18.12.2007 ed è efficace, a 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 10 giugno 2021 n. 27, è stata approvata la variante di adeguamento ai sensi dell'art. 14 della legge regionale n. 14/2017 e da ultimo adeguato agli strumenti di ordine superiore, PTCP e PTRC, con l'approvazione di apposita variante avvenuta in sede della conferenza dei servizi svoltasi, ai sensi del comma 6 dell'art. 15 della L. R. 11/2004, il 28 ottobre 2025 ed efficace dal 18 gennaio 2026.

- 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, in data 28 novembre 2019 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 la variante 23, e in data 05 aprile 2022 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 la variante 29, efficaci tutte nelle forme di legge;

- in data 25 luglio 2025, il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 45, ha preso atto del Documento del Sindaco che prevede l'avvio di una variante normativa al vigente P.I. la quale, anche per preservare l'iscrizione di Verona nella Lista dei Siti Patrimonio Mondiale dell'Umanità con la denominazione The city of Verona (sito comprendente l'intero Centro

Storico Maggiore racchiuso dalle Mura Magistrali) si propone di salvaguardare la stabile presenza della comunità delle cittadine e dei cittadini, come residenti in via permanente o duratura e come frequentanti abituali il Centro Storico di Verona, regolamentando la compresenza della comunità turistica, in specie collegata al fenomeno delle locazioni turistiche, onde evitare che quest'ultima prevalga sulla prima con una pressione antropica non sostenibile dalla popolazione residente ed estrometta la prima dal Centro Storico così riducendolo ad una quinta scenica senza più anima e, nel contempo, di favorire la funzione abitativa turistica anche nei quartieri limitrofi. Il Documento del Sindaco conclude ritenendo necessario intervenire sulla vigente normativa del Piano degli Interventi con un riordino complessivo e, in particolare, con una disciplina della destinazione d'uso delle locazioni turistiche che non siano già state attivate con l'acquisizione del relativo codice identificativo, riguardante principalmente il Centro Storico. Si ritiene che tale prima azione, da un lato possa bilanciare e riequilibrare l'offerta di unità abitative alla popolazione turistica, che potrà interessare soprattutto alcuni quartieri limitrofi al Centro Storico, e dall'altro che possa portare ad una rinnovata vivibilità e autentica residenzialità del Centro Storico cittadino, nel contempo tutelando e valorizzando il prestigioso riconoscimento quale Sito UNESCO di cui si pregia e si fregia la Città di Verona.

- il combinato disposto dell'art. 5, comma 1 e 18, comma 2, della L.R. 11/2004 e succ.ve modificazioni ed integrazioni prevede che il Comune, nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conformi la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti;

- al fine di conformare al disposto di cui agli art. 5, comma 1 e art. 18, comma 2 della L.R. n. 11/2004 l'attività di pianificazione al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali, con le altre Amministrazioni preposte alla cura degli interessi coinvolti e con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi pubblici sul territorio, nonché con i gestori di servizi pubblici, venivano convocati, con note pg. n.402809, n.402964 del 31 novembre 202, n 409300 del 5 novembre 2025 e n. 411015 del 6 novembre 2025, appositi incontri, in data 13 e 14 novembre 2025, ove illustrare i contenuti della Variante oggetto del Documento del Sindaco approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 in data 25 luglio 2025 e indicato in data 01 dicembre 2025 il termine entro il quale depositare eventuali proposte collaborative. A seguito dell'inoltro delle sopra riconosciute note e dell'illustrazione sono pervenuti n. 5 contributi che gli Uffici hanno valutato nel documento denominato "Variante 70 contributi ricevuti in sede di partecipazione" nel quale vengono riportati in ordine cronologico il numero di Pg., il soggetto che ha inviato il contributo, un breve riassunto e la valutazione del contributo inviato.

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 74 del 3 febbraio 2026, cui si rinvia per eventuali approfondimenti, si è preso atto della conclusione della fase di concertazione e di confronto con le le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi pubblici sul territorio, nonché con o gestori di servizi pubblici .

- la Variante in discussione introduce una disciplina omogenea per tutte le strutture ricettive complementari, senza distinguere i B&b da altre forme previste dall'art. 27 della L.R. 11/2013, ed inquadra nella destinazione turistica ricettiva anche le locazioni turistiche, che, ai sensi di legge, si differenziano dai B&b solo per l'assenza di servizi. Anche a detto uso la Variante assegna un carico urbanistico basso, al pari delle strutture complementari, in quanto si ritiene che le locazioni turistiche determinino il medesimo carico urbanistico.

Tale inquadramento risulta coerente con la L.R. 11/2013 che, all'art. 27, include i B&b tra le strutture ricettive complementari. Risulta altresì coerente con l'art. 27 bis della medesima legge regionale che, con riferimento all'art. 1 della L 431/1998 sui contratti di locazione, ne sancisce la natura ricettiva: "Gli alloggi dati in locazione esclusivamente per finalità turistiche, ai sensi dell'articolo 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", nonché gli alloggi dati in locazione breve ai sensi dell'articolo 4 del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, senza prestazione di servizi, sono strutture ricettive alle quali, ai fini della presente legge, si applicano le disposizioni di cui al presente articolo".

- vengono infine precisate le NTO del PI con le condizioni affinché le residenze universitarie rientrino nella categoria UT6 (servizio) o nella categoria UT1/1.2 (abitazioni collettive), mentre viene escluso che gli studentati possano rientrare nella destinazione turistico ricettiva, UT4, in quanto destinazione finalizzata al turismo e non allo studio.

- la Variante non incide sulla destinazione d'uso delle unità immobiliari già legittimamente destinate a locazione turistica in conformità con la normativa nazionale e regionale e cioè con l'attribuzione del relativo CIN entro la data della sua adozione da parte del Consiglio comunale.

La Variante predisposta dagli Uffici è composta dei seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa
- NTO (stralcio) – versione con evidenziate le modifiche
- NTO (stralcio)

In particolare la Relazione Illustrativa, a cui si rinvia per relationem, descrive in maniera puntuale evidenzia e motiva i contenuti della Variante oggetto della presente deliberazione.

Non sono stati predisposti in osservanza al disposto di cui all'art. 5 comma 3 lett. g) del vigente Regolamento Regionale n. 3 del 9 gennaio 2025 "Regolamento attuativo in materia di VAS (articolo 7 L.R. n. 12 del 27 maggio 2024) gli elaborati relativi alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica in quanto esclusa dal campo di applicazione trattandosi di variante meramente normativa.

Parimenti non sono stati predisposti gli elaborati relativi alla VINCA in quanto per effetto dell'entrata in vigore del Regolamento Regionale n. 4 del 9 gennaio 2025 avente ad oggetto "Regolamento attuativo in materia di VINCA" (art. 17 della L.R. n. 12/24) art. 3 comma 3, la procedura è ricompresa all'interno della procedura di VAS, esclusa nei procedimenti relativi alle varianti normative;

Dato atto che:

- in data 13 maggio 2026 con nota PG. n. 180472 è stato richiesto ai Consigli delle Circoscrizioni il parere previsto dall'art. 20 del vigente regolamento dei Consigli di Circoscrizione;

- che nelle sotto elencate date le Circoscrizioni hanno formulato i sotto evidenziati pareri in atti:

- 1° Circoscrizione, seduta del 20 maggio 2026 parere favorevole;
- 2° Circoscrizione, seduta del 25 maggio 2026 parere favorevole..
- 3° Circoscrizione, seduta del 24 giugno 2026 parere favorevole con osservazioni;
- 4° Circoscrizione, seduta del 24 giugno 2026 parere favorevole;

- 5° Circoscrizione, seduta del 20 maggio 2026 parere favorevole;
- 6° Circoscrizione, seduta del 13 maggio 2026 parere favorevole;
- 7° Circoscrizione, seduta del 3 giugno 2026 è limitato a prendere atto della documentazione di variante senza formulare osservazioni;
- 8° Circoscrizione, non si è espressa nei termini previsti dal regolamento.

- in data 1 luglio 2026 con nota P.G. n. 240253 è pervenuta la presa d'atto della non necessità di espressione di parere sismico ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, parte integrante al presente provvedimento;

- in data 20 maggio 2026 con nota P.G. n. 191823 è pervenuta la presa d'atto dell'asseverazione di non necessità della valutazione di compatibilità idraulica, parte integrante al presente provvedimento;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visti:

- gli elaborati costituenti la variante urbanistica n. 70 sotto elencati:
- Relazione Illustrativa
- NTO (stralcio) – versione con revisione
- NTO (stralcio)
- il D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, "Testo unico delle leggi sugli ordinamenti locali";
- la legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- la legge regionale n. 14 del 6 giugno 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";
- il vigente Statuto Comunale.

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 s.m.i..

Acquisita l'attestazione prevista, per le proposte di deliberazione presentate dal Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale, dal processo di rischio punto 10 I – Area Territorio dell'attuale PIAO – Area Gestione del Territorio –, rilasciata dal Dirigente responsabile della Direzione SUAP-SUEP e qui allegata per farne parte integrante;

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

Dato atto che:

L'art. 78, commi 2 e 4 del D. Lgs. n. 267/2000 dispone:

1. Gli Amministratori di cui all'art. 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione

immediata e diretta fra contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado.

2. Nel caso di piani urbanistici, ove la correlazione immediata e diretta di cui al comma 2 sia stata accertata con sentenza passata in giudicato, le parti di strumento urbanistico che costituivano oggetto di correlazione sono annullate e sostituite mediante nuova variante urbanistica parziale. Nelle more dell'accertamento di tale stato di correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini è sospesa la validità delle relative disposizioni del piano urbanistico.

3. I consiglieri presenti, avvisati ai sensi dell'art. 78 del D.Lgs. n. 267/2000, dell'obbligo di non partecipare alla discussione, votazione ed approvazione della variante in esame, con la loro presenza escludono la sussistenza di situazioni di conflitto d'interesse.

Tutto ciò premesso;

DELIBERA

1) la premessa è parte integrante del presente provvedimento;

2) di adottare ai sensi dell'art. 18 della L. R. n. 11/2004, verificata la conclusione della concertazione e partecipazione previste dall'art. 5 L. R. n. 11/2004, la Variante n. 70 al PI, costituita dai seguenti elaborati e ivi allegati:

- Relazione Illustrativa;
- NTO (stralcio) – versione con revisione;
- NTO (stralcio);

3) di dare atto che la Variante in oggetto non rientra nel campo di applicazione delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) o di Verifica di Assoggettabilità (VA) nè di VINCA di cui agli articoli 3 e 4 del Regolamento Regionale n. 3/2025 in materia di Valutazione Ambientale Strategica, essendo una variante meramente normativa;

4) di dare atto che la Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale provvederà, successivamente all'adozione del presente provvedimento, ad eseguire le formalità previste dall'art. 18 della L. R. n. 11/2004;

5) di pubblicare la presente deliberazione nella sezione Amministrazione Trasparente del sito del Comune, ai sensi del D. Lgs. n. 33/2013 e successive modificazioni.

La Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale è invitata a collaborare con gli uffici proponenti per l'esecuzione del presente provvedimento.

FIRMATARIO: Anna Grazi

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

PROPOSTA PER IL CONSIGLIO COMUNALE N 69 del 10 luglio 2026

OGGETTO: URBANISTICA/ PIANO REGOLATORE COMUNALE – PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE N. 70 – ADOZIONE DI VARIANTE NORMATIVA AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI RIORDINO DELLE DESTINAZIONI D'USO, PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE IN PARTICOLARE DEL CENTRO STORICO MAGGIORE, SITO UNESCO PATRIMONIO MONDIALE DELL'UMANITA'.

*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 13/07/2026

*Firmato digitalmente da:
Il Dirigente del Settore
Anna Grazi*

Verona, data del protocollo

**OGGETTO: URBANISTICA/ PIANO REGOLATORE – Piano degli Interventi – Variante
n. 70 – adozione di variante normativa puntuale al PI per la disciplina
della destinazione .**

Vista la proposta di delibera in oggetto, per quanto di competenza, si esprime parere favorevole.

La presente costituisce attestazione prevista, per le proposte di deliberazione presentate dal Dirigente della Direzione Pianificazione Urbanistica, dal processo di rischio n. 10 I dell'attuale PIAO – Area Gestione del Territorio.

Distinti saluti.

Il Dirigente
Coordinamento
SUAP - SUEP
arch. Andrea Alban
*Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)*

AREA BILANCIO E RISORSE ECONOMICHE

TIPO ATTO: Proposta per il Consiglio Comunale N 69 del 10 luglio 2026

OGGETTO: URBANISTICA/ PIANO REGOLATORE COMUNALE – PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE N. 70 – ADOZIONE DI VARIANTE NORMATIVA AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI RIORDINO DELLE DESTINAZIONI D'USO, PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE IN PARTICOLARE DEL CENTRO STORICO MAGGIORE, SITO UNESCO PATRIMONIO MONDIALE DELL'UMANITA'.

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 13/07/2026

Firmato digitalmente da:
Il Responsabile del Servizio Finanziario