

Comune di Verona
Sessione ordinaria di Consiglio Comunale
Proposta di Deliberazione N. 72/2026 dell'ODG

SUAP SUEP

Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PRESENTATO DALLA DITTA LEONCINO BUILDING SRL DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 114, COMMA 6, DELLE NTO DEL PI E DELL'ART. 28BIS DEL DPR 380/2001 PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX CENTRALE SIP/ TELECOM ATTUALMENTE INUTILIZZATO E FATISCENTE SITO IN VIA LEONCINO DAL CIVICO 37 AL CIVICO 51 CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A COMMERCIALE / RESIDENZIALE

IL CONSIGLIO COMUNALE

Signori/e Consiglieri/e,

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23.12.2011 è stato approvato il Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Verona, efficace dal 13 marzo 2012 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 05.04.2022 è stata approvata la Variante n. 29;
- l'art. 114 delle Norme Tecniche Operative del P.I., "Ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi e ristrutturazione urbana, anche in attuazione della Var. n. 2 al PAQE", al comma 6, prevede che:
"Ai fini del recupero di aree degradate e/o abbandonate diffuse, nelle aree con superficie territoriale inferiore a 3.000 mq con riferimento a lotti frazionati antecedentemente alla adozione della Variante 29, la precedente disciplina regolativa può essere sempre superata mediante intervento diretto convenzionato, in conformità con il PAT e i piani sovraordinati e coerentemente con la disciplina urbanistica operativa della città della trasformazione relativa al contributo di sostenibilità (art.157), alle classi perequative (art.158) e alla disciplina funzionale (art. 159)";
- l'art. 12 del D.P.R. n. 380/2001 "Presupposti per il rilascio del permesso di costruire", al comma 2 stabilisce che *"il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso";*
- l'art. 23 delle NTO del PI, "Interventi previsti in diretta attuazione dal PI: opere di urbanizzazione primaria", al comma 1 stabilisce che *"Gli interventi edilizi o di comparto urbanistico assentibili in diretta attuazione del PI che comportino un aumento del carico*

urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza, sono comunque subordinati alla verifica preventiva dell'esistenza ed adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento";

- il medesimo art. 23, al comma 5, stabilisce inoltre che "Nel caso sia necessario adeguare o realizzare nuove opere di urbanizzazione per sopportare il carico urbanistico connesso all'intervento, il progetto edilizio deve essere integrato dal progetto definitivo delle opere redatto secondo le disposizioni vigenti in materia di opere pubbliche e da una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, che contenga l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle opere medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento";

- l'art. 28-bis D.P.R. n. 380/2001, "Permesso di costruire convenzionato", al comma 2 stabilisce che "La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi";

Il complesso edilizio in esame si trova nel tessuto storico della città antica alla fine di via Leoncino e di fronte all'anfiteatro romano Arena. Fa parte di una cortina di costruzioni distribuite sul lato sinistro del tratto stradale. L'accesso agli edifici avviene da una serie di portoni pedonali su via Leoncino e da un portone carrabile su vicolo Borella che funge da ingresso ai piani interrati.

A partire dalla metà del Novecento è passato in proprietà della società Telve, la quale ha effettuato pesanti trasformazioni per l'attività di centrale telefonica. I diversi interventi hanno interessato tutti i fabbricati stravolgendone le caratteristiche originarie: da un'iniziale cortina edilizia formata da cinque palazzine distinte, a seguito delle modificazioni sostanziali dal punto di vista catastale, di configurazione interna, sulle modalità di fruizione e sulle distribuzioni interne attuate, si è arrivati all'attuale conformazione di un unico edificio che presenta diversità solo sulle facciate esterne.

L'attività della ditta Telecom all'interno degli edifici è terminata alla fine degli anni '90 e attualmente il complesso risulta inutilizzato e in stato di abbandono.

- il Soggetto Attuatore in data 17.10.2023 (n. 384056 P.G.) ha ottenuto dalla scrivente Direzione parere preventivo favorevole in merito all'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 114 – c. 6 delle vigenti N.T.O. così come modificato con la Variante n. 29, nel rispetto di quanto previsto:

- dal grado di protezione degli edifici secondo la classificazione e normativa dettata dalla **"PARTE 2 - DISCIPLINA REGOLATIVA" - Capo 2: La Città storica e le altre componenti: disciplina urbanistica ed edilizia** delle N.T.O. del P.I. (fatto salvo quanto previsto all'art. 29, comma 5 sempre delle N.T.O.);
- dall'art. 157 delle N.T.O. in merito al versamento del contributo di sostenibilità, con esclusione della riduzione del 15% prevista per la "riqualificazione urbanistica" nella cui definizione l'intervento proposto non rientra (art. 157 c. 10), mentre potrà essere parametricamente ridotto qualora il soggetto attuatore si assuma l'obbligo di attuare il progetto edilizio con alti livelli di sostenibilità ambientale come previsto dal c. 14 dell'art. 157.
- dall'art. 158 delle N.T.O. per la classe perequativa 7-B2 che consente demolizioni ed eventuali riconfigurazioni fino al 20% del volume esistente. Se tale percentuale viene superata si ricade nell'ambito della classe perequativa 7A. *(lo standard dovuto sarà*

dato dalla differenza tra quello calcolato sulla destinazione legittimamente esistente – quello calcolato sulle destinazioni di progetto).

- dall'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 circa la sottoscrizione di apposita convenzione previa approvazione da parte del Consiglio Comunale;

Nel parere preventivo viene inoltre precisato che non é possibile ricorrere alla superficie terziaria presente nel dimensionamento del PAT per incrementare la superficie a destinazione bar/ristorante, in quanto l'attività di pubblico esercizio (bar e ristoranti) é classificata come categoria funzionale UT2 commerciale (ART. 13 – UT2/1.3 Pubblici esercizi) e pertanto non é possibile ricorrere alla predetta destinazione terziaria.

- il Soggetto Attuatore in data 04.07.2025 ha presentato tramite il portale Impresainungiorno istanza prot. n. 0522457, pratica n. 07605080964-26062025-1254 (pratica edilizia n. 2025/06.03/07857, n. 248779 P.G. del 04.07.2025) volta ad ottenere permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/01, per la riqualificazione del complesso immobiliare denominato "ex-Telecom", ubicato in Via Leoncino n. 37-39-41-43-45-47-49-51, catastalmente identificato nel NCEU al Fog. 163, Mapp. n. 17 sub. 1 e 2.

La proposta progettuale prevede la riqualificazione con cambio di destinazione d'uso da servizi pubblici a commerciale/residenziale del complesso immobiliare, mediante la demolizione delle strutture interne della parte centrale dell'edificio di più recente costruzione, il mantenimento delle facciate su Via Leoncino relativamente agli immobili con i civici 37-41-43-45-47-49-51 e delle strutture dell'edificio ai civici 49 e 51.

La destinazione d'uso attuale del comparto immobiliare – ex impianto SIP-Telecom – è da considerarsi come "Attrezzature di interesse generale – Attrezzature di carattere tecnologico" così come classificate dall'art. 13, comma 3 quali "UT6/C punto 6" delle vigenti N.T.O. al P.I.

Nel nuovo complesso edilizio il piano terra sarà dedicato ad attività commerciali e ristorante tutte con affaccio su Via Leoncino, mentre i piani superiori saranno destinati alla residenza (per un totale di n. 33 alloggi residenziali previsti) ad eccezione di una porzione al primo piano che sarà collegata ai locali commerciali del piano terra; ai piani interrati (-2, -1) saranno ospitate le autorimesse e cantine a servizio delle residenze.

L'accesso carrabile avverrà da Vicolo Borella dove troveranno spazio ulteriori box auto al piano terra (P1 a servizio delle residenze) e 5 posti moto, con arretramento della facciata dell'edificio al fine di rendere più agevole lo spazio di manovra.

Per la nuova destinazione residenziale ai vari piani è prevista la realizzazione di nuovi cortili/cavedi centrali per garantire il doppio affaccio agli appartamenti, mentre verrà demolita e riconfigurata completamente la copertura esistente.

Il progetto presenta i seguenti dati dimensionali:

		ATTUALE		PROGETTO
SUL	mq.	6.854	mq.	6.302 di cui: mq. 966 commerciale mq. 5.336 residenziale

Le previsioni normative e di progetto riguardanti le dotazioni a standards sono le seguenti:

- Parcheggio Pertinenziale P1: mq. 1.308 (n. 30 posti auto) < mq. 2.424,20 (minimo da P.I.)
- Parcheggio Urbanistico P2: mq. 1.016,60 (minimo da P.I.)
- Verde urbanistico: mq. 400 (minimo da P.I.)

Secondo le disposizioni degli artt. 15, 17, 24 e 83 delle NTO del PI, la dotazione di parcheggi pertinenziali P1 mancante (mq. 1.116,40) e le complete dotazioni di standards vengono richieste da monetizzare.

In applicazione dell'art. 114 comma 6 delle vigenti N.T.O., il recupero delle aree degradate e/o abbandonate con superficie territoriale inferiore a mq 3000 attuato con intervento diretto convenzionato deve essere coerente con quanto stabilito dalla disciplina urbanistica operativa della città della trasformazione relativa al contributo di sostenibilità (art. 157 N.T.O.), alle classi perequative (art. 158 N.T.O.) e alla disciplina funzionale (art. 159 N.T.O.).

Nel caso in esame, nell'ambito della destinazione d'uso principale U1 – Usi abitativi, sono considerate accessorie le destinazioni d'uso UT2, UT3/1, UT4 purché, complessivamente considerate in termini di SUL, non superiori al limite massimo del 20% della destinazione abitativa considerata principale; la destinazione commerciale di progetto rispetta tale parametro.

L'esame tecnico dell'intervento si è svolto con la convocazione di una conferenza di servizi istruttoria in data 28.01.2026 (verbale n. 97962 P.G. del 12.03.2026).

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

- Direzione Ambiente e Transizione Ecologica: parere favorevole con richiesta di apposita relazione in merito all'applicazione del D.Lgs. 28/2011; la documentazione richiesta è già stata prodotta e in fase di valutazione;
- Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità – Servizio Segnaletica stradale: parere non pervenuto e quindi ai sensi della L.241/90 si intende acquisito per silenzio/assenso;
- Direzione Pianificazione Territoriale: favorevole all'applicazione delle disposizioni dell'art. 114, comma 6 delle NTO del PI.

La Circoscrizione 1^a per l'intervento in oggetto con nota n. 295336 P.G. del 08.08.2025, ha espresso parere favorevole, auspicando che *“la destinazione funzionale dell'intervento non sia interamente dedicata alla locazione turistica, ma anche all'ordinaria residenzialità a medio lungo termine”*.

In considerazione del fatto che il complesso edilizio in area soggetta a vincolo art. 27 delle N.T.O. - Beni paesistici D.Lgs. n. 42/04 con vincolo imposto con D.M. 07.03.1966 (Vincolo entro Mura Magistrali) - G.U. 03.05.1966 n. 107, in data 15.09.2025 è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistico Ambientale n. 331941 P.G.

Il complesso edilizio inoltre é sottoposto a particolari prescrizioni per effetto del decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, emesso in data 21.08.2019 con il quale vengono revocati i propri precedenti decreti con cui veniva dichiarata la sussistenza dell'interesse particolarmente importante dell'immobile, con prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D. Lgs. 42/04.

La Soprintendenza, ai fini di tutela monumentale e archeologica, si é favorevolmente espressa con nota prot. n. 17215 del 03.06.2025, subordinando l'efficacia del nulla osta all'osservanza di alcune prescrizioni a carattere esecutivo delle opere.

Evidenziato che parti dell'edificio oggetto di intervento sono classificate nella categoria A.4 di cui all'art. 74 delle NTO del P.I., in data 20.04.2026 (n. 152380 P.G.) è stata presentata Analisi Filologica, il cui contenuto è stato favorevolmente condiviso e pertanto l'intervento proposto risulta compatibile nella categoria A.4 previo ottenimento di Validazione Dirigenziale ai sensi degli artt. 4 e 70 delle NTO del PI.

Come previsto all'art. 114, comma 6 delle NTO del PI l'intervento proposto è assoggettato a contributo straordinario di sostenibilità (calcolato con modalità tabellare ai sensi art. 157 NTO) per un importo totale di € 751.437,88 in ragione della SUL di progetto pari a mq. 6.302.

Considerato che il Soggetto Attuatore ha presentato in data 20.04.2026 (n. 152380 P.G.) uno schema di convenzione (secondo quanto previsto dall'art. 114, comma 6 delle NTO del PI), diretto a regolare l'assunzione di impegni e vincoli di interesse pubblico, con le relative garanzie, del quale in particolare si evidenziano i seguenti articoli:

- all'art. 3 il pagamento del contributo straordinario in attuazione dell'art. 157 delle NTO del PI, per un importo totale di € 751.437,88 in ragione della SUL di progetto pari a mq. 6.302; il pagamento sarà effettuato in quattro rate semestrali con la prima alla stipula della convenzione necessaria per il rilascio del permesso di costruire; le rate residue verranno garantite da apposita fidejussione;
- all'art. 4 il pagamento della monetizzazione degli standards urbanistici (P2 e verde) per un importo complessivo di € 325.713,78 in ragione delle seguenti superfici: P2 di mq. 1016,60 e verde di mq. 400; tale importo verrà scomputato dalla quota del contributo di costruzione (art. 16 D.P.R. n. 380/2001) commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria unitamente al costo di queste ultime.
- all'art. 5, la segnalazione certificata di agibilità, ancorchè parziale, potrà essere depositata solo all'avvenuto completo pagamento del contributo straordinario (art. 3) e monetizzazione standards (art. 4).

Valutata la conformità tecnico/edilizia dell'intervento proposto, ai sensi dell'art. 114, comma 6 delle NTO del PI, la convenzione prodotta in data 20.04.2026 (n. 152380 P.G.) può essere sottoposta all'approvazione da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001.

Richiamate:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 18.12.2025, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026-2027-2028 del Comune di Verona e nota di aggiornamento al DUP 2026-2028;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 09.01.2026, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio finanziario 2026-2028;

Visti:

- il decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 380/2001, in particolare gli artt. 14 commi 1 e 3;
- il Piano degli Interventi, in particolare gli artt. 83 e 5 delle NTO;
- il decreto legislativo n. 36/2023;

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

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. n. 267 del 18 agosto 2000;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 1 e dell'art. 5 delle NTO del PI;

DELIBERA

1. di ritenere la premessa parte integrante del presente provvedimento;
2. di approvare lo schema di convenzione relativo all'intervento per la riqualificazione del complesso immobiliare denominato "ex-Telecom", ubicato in Via Leoncino n. 37-39-41-43-45-47-49-51, che si allega al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale, unitamente ai seguenti elaborati di progetto:
 - Tav. 051A - Relazione Storica Artistica;
 - Tav. 053A - Documentazione Fotografica;
 - Tav. 054A - Planimetria Generale - Estratti Catastali - Inquadramento Urbanistico;
 - Tav. 055D - Stato Attuale e di Progetto - Piante - Prospetti – Sezioni;
 - Tav. 057D - Pianta piano Secondo interrato - Stato Attuale - Stato di Progetto;
 - Tav. 058D - Pianta piano Primo interrato - Stato Attuale - Stato di Progetto;
 - Tav. 059C - Pianta piano Terra - Stato Attuale - Stato di Progetto;
 - Tav. 060C - Pianta piano Primo - Stato Attuale - Stato di Progetto;
 - Tav. 061C - Pianta piano Secondo - Stato Attuale - Stato di Progetto;
 - Tav. 062C - Pianta piano Terzo - Stato Attuale - Stato di Progetto;
 - Tav. 063C - Pianta piano Quarto - Stato Attuale - Stato di Progetto;
 - Tav. 064C - Pianta piano Quinto - Stato Attuale - Stato di Progetto;
 - Tav. 065B - Pianta Coperture - Stato Attuale - Stato di Progetto;
 - Tav. 066B - Prospetto via Leoncino - Stato Attuale - Stato di Progetto;
 - Tav. 067B - Prospetto vicolo Borella - Stato Attuale - Stato di Progetto;
 - Tav. 068D - Sezione Trasversale AA - Stato Attuale - Stato di Progetto;
 - Tav. 069D - Sezione Trasversale BB - Stato Attuale - Stato di Progetto;
 - Tav. 070C - Sezione Longitudinale CC - Stato Attuale - Stato di Progetto;
 - Tav. 071B - Sezione Trasversale DD - Stato Attuale - Stato di Progetto;
 - Tav. 073C - Relazione Tecnica;
 - Tav. 074B - Verifica S.U.L. Attuale e di Progetto - Elaborato grafico;
 - Tav. 076A - Elaborato relativo al Superamento delle barriere architettoniche ai sensi della DGRV 1428-11;
 - Tav. 077 - Superamento barriere architettoniche DGRV 1428-2011 - Schema adattabilità bagni;
 - Tav. 079 - Verifica condizioni stabilite dall'art. 3 punto 60 Giardini Pensili e Cavedi;
 - Tav. 081 - Relazione filologica ai sensi dell'art. 74 e 75 NTO;
 - Tav. 082 - Schema di convenzione ai sensi dell'art. 28 bis DPR 380-2001;
 - Tav. 97 - Progetto definitivo Impianto scarico acque reflue - Tutti i piani
3. di accertare l'importo relativo al pagamento del contributo straordinario in attuazione dell'art. 157 delle NTO del PI, pari a € 751.437,88 al capitolo 18190/000 del bilancio di previsione finanziario 2026-2027-2028, annualità 2026, alle modalità previste in convenzione;

4. di accertare l'importo relativo alla monetizzazione standard a scomputo del contributo di costruzione (solo relativamente alla quota di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) pari a € 325.713,78 al capitolo 18150/010 del bilancio di previsione finanziario 2026-2027-2028, annualità 2026;
5. di precisare che gli adempimenti derivanti dalla presente deliberazione spettano al Dirigente della Direzione SUAP e SUEP del Comune di Verona che stipulerà la convenzione con il Soggetto Attuatore e successivamente rilascerà il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 114, comma 6, delle NTO del PI e ai sensi dell'art. 28bis del DPR n. 380/2001;
6. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

FIRMATARIO: ANDREA ALBAN

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

PROPOSTA PER IL CONSIGLIO COMUNALE N 72 del 13 luglio 2026

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PRESENTATO DALLA DITTA LEONCINO BUILDING SRL DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 114, COMMA 6, DELLE NTO DEL PI E DELL'ART. 28BIS DEL DPR 380/2001 PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX CENTRALE SIP/ TELECOM ATTUALMENTE INUTILIZZATO E FATISCENTE SITO IN VIA LEONCINO DAL CIVICO 37 AL CIVICO 51 CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A COMMERCIALE / RESIDENZIALE

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
ANDREA ALBAN

AREA BILANCIO E RISORSE ECONOMICHE

TIPO ATTO: Proposta per il Consiglio Comunale N 72 del 13 luglio 2026

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PRESENTATO DALLA DITTA LEONCINO BUILDING SRL DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO AI SENSI DELL'ART. 114, COMMA 6, DELLE NTO DEL PI E DELL'ART. 28BIS DEL DPR 380/2001 PER INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE E RECUPERO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE EX CENTRALE SIP/ TELECOM ATTUALMENTE INUTILIZZATO E FATISCENTE SITO IN VIA LEONCINO DAL CIVICO 37 AL CIVICO 51 CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A COMMERCIALE / RESIDENZIALE

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 16/07/2026

Firmato digitalmente da:
Il Responsabile del Servizio Finanziario