Deliberazione N. **24**
in data **27/05/2023**

COMUNE DI GUALTIERI

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

Sessione Pubblica di CONSIGLIO 1°convocazione-seduta Pubblica

Oggetto: RIUSO TEMPORANEO DI IMMOBILI E SPAZI URBANI DISMESSI O IN VIA DI DISMISSIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 16 DELLA L.R. N. 24/2017. RETTIFICA SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemilaventitre, addì ventisette del mese di Maggio alle ore 09:00 nella Residenza Municipale per riunione di Consiglio
Eseguito l'appello, risultano:

Nominativo	Qualifica	Presente	Assente
BERGAMINI RENZO	Sindaco	X	
STECCO MARCELLO	Consigliere	X	
REDA CRISTINA	Consigliere	X	
VERONESI ANTONELLA	Consigliere		X
MARZI GIADA	Consigliere		X
LANDINI LORENZO	Consigliere	X	
FODERARO GIUSEPPINA	Consigliere	X	
BALASINI MARCELLO	Consigliere	X	
MONTANARI MASSIMILIANO	Consigliere	X	
SIMONAZZI MARIAROSA	Consigliere	X	
FAIETTI ALESSANDRO	Consigliere		X
DEL FABBRO GRAZIELLA	Consigliere		X
VOLOGNI PATRIZIA	Consigliere	X	

Totale Presenti: 9
Totale Assenti: 4

Sono altresì presenti i seguenti Assessori: CARNEVALI FEDERICO, MAESTRI ELEONORA
Assiste alla seduta il Dott. Stefano Gandellini Il Segretario Comunale.
Il Sig. Renzo Bergamini, nella sua qualità di Sindaco, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri:
,
invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nell'odierna adunanza.

Oggetto: RIUSO TEMPORANEO DI IMMOBILI E SPAZI URBANI DISMESSI O IN VIA DI DISMISSIONE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 16 DELLA L.R. N. 24/2017. RETTIFICA SCHEMA DI CONVENZIONE

Il Sindaco Bergamini Renzo introduce l'argomento di cui al presente punto dell'ordine del giorno.
Viene ricordato che il consiglio aveva già approvato un argomento che prendeva a riferimento una valutazione tesa ad alleggerire l'imposizione fiscale per i proprietari che mettono a disposizione i negozi sfitti. Abbiamo attivato una manifestazione di interesse e raccolte delle disponibilità. Ridurremo pertanto l'aliquota Imu di nostra competenza per incentivare questo progetto.

Nessuno chiede la parola.

Indi

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che la legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 all'art. 16 promuove gli usi temporanei "allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali" riconoscendo il tratto innovativo e creativo che queste esperienze possano apportare al tema della rigenerazione urbana;
- che riconoscendo il valore strategico della rigenerazione urbana e la necessità di ripensare a meccanismi e strumenti tradizionalmente usati nella progettazione urbanistica e architettonica, gli usi temporanei sembrano rispondere alle nuove esigenze promuovendo un valore in diversi termini, dal riuso funzionale del patrimonio dismesso e al riciclaggio urbano sostenibile, dalla tensione creativa delle comunità allo scambio e alla relazione (sociali, culturali e ricreativi) che sono in grado di generare;
- che a tal fine la Regione Emilia Romagna ha creato l'Hub Usi temporanei, inteso come uno spazio per riflettere sulle nuove condizioni di urbanità con una attenzione particolare verso le forme temporanee di riuso di luoghi ed edifici, pubblici e non, attraverso studio e attività che attraverso le metodologie partecipative, promuovano l'apprendimento reciproco e la condivisione;

VISTO il vigente Statuto comunale;

DATO ATTO che:

- che con deliberazione consiliare n. 14 del 03/04/2014, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi dell'art. 32, comma 10, della Legge Regionale 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i.;
- che con deliberazione consiliare n. 15 del 03/04/2014, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) ai sensi dell'art. 33, comma 1, della Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni;
- che il PSC ed il RUE sono stati pubblicati sul B.U.R. della regione Emilia-Romagna il 21/05/2014 e che dal quel giorno entrambi gli strumenti di cui trattasi sono entrati in vigore;

- che con deliberazione consiliare n. 16 del 27/03/2017, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata una variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) per l'individuazione di "zone di recupero" in ambiti storici e per il recepimento degli studi di microzonazione sismica, ai sensi degli art. 32 e 32 Bis della L.R. 20/2000 e s.m.i. e dell'art. 33 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- che con deliberazione consiliare n. 59 del 30/11/2017 è stato approvato il 1° Piano Operativo Comunale (POC) 2017-2022 con valore ed effetto di P.U.A. (per l'ambito n°. 3 – Zona di recupero in centro storico) (ex Articoli 34 e 35 L.R. 24 marzo 2000, n. 20);
- che il POC è stato pubblicato sul B.U.R. della regione Emilia-Romagna il 27/12/2017 e che dal quel giorno è entrato in vigore;
- che con deliberazione consiliare n. 1 del 08/02/2018 si è provveduto ad adeguare il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) di Gualtieri alle disposizioni della DGR 922-2017, ai sensi dell'art. 12 comma 2 della L.R. n. 15-2013 e s.m.i.;

RICHIAMATI:

- l'art. 23-quater del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dalla L. n. 120/2020;
- l'art. 16 della L.R. n. 24/2017 il quale testualmente recita:

"Usi temporanei

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di tali edifici, per usi diversi da quelli consentiti. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici, per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico e non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate. Esso, in assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo.

2. I criteri e le modalità di utilizzo degli spazi di cui al comma 1 da parte del soggetto gestore sono specificati con apposita convenzione. Il Comune individua il gestore di edifici pubblici attraverso apposito bando o avviso pubblico.

3. Nel caso di bandi rivolti ai soggetti riferibili al terzo settore per l'assegnazione di immobili e spazi di cui al comma 1, i soggetti gestori devono comunque essere individuati tra quelli iscritti agli specifici registri previsti dalla normativa vigente.

4. Il Consiglio comunale disciplina gli usi temporanei nel regolamento edilizio ed approva una convenzione tipo che regola, tra l'altro, le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di immobili e spazi urbani di cui al comma 1";

RILEVATO che l'utilizzazione temporanea di immobili e spazi urbani pubblici o privati dismessi o in via di dismissione per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico si configura come un'azione strategica per la rigenerazione urbana dell'intero territorio comunale;

DATO ATTO che:

- l'uso temporaneo, le opere temporanee o gli impianti e le attrezzature tecnologiche a questo connessi non compromettono le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PSC-RUE ma concorrono agli obiettivi previsti dalla norma per gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale ed in particolare danno attuazione alle strategie e alle priorità dell'Amministrazione Comunale per incentivare la riqualificazione e il governo delle trasformazioni del territorio;
- gli stessi perseguono, quale obiettivo generale, l'equilibrio tra sviluppo e risorse, finalizzato alla riduzione del consumo di suolo a favore della rigenerazione del comune e del territorio esistente, da perseguire attraverso una più efficace governance pubblica in grado di sollecitare la costruzione di una rete di relazioni tra pubblico e privato per

condividere risorse economiche e competenze finalizzate a sostenere le strategie di riqualificazione;
- in una fase congiunturale economicamente complessa, difatti l'Amministrazione ha ritenuto di dare attuazione ai nuovi approcci previsti per la rigenerazione urbana, affiancando alla tradizionale regolamentazione edilizia del territorio, la ricerca di accordi e regole condivise che incentivino pratiche attive e spesso spontanee di utilizzo di beni e spazi, riattivazioni temporanee in quel tempo di mezzo, che può durare anni, e spesso decenni, che intercorre tra vecchia e nuova destinazione d'uso, tempo indeterminato di perdita delle originarie funzioni e potenzialità in attesa di processi di riconversione strutturati;

RILEVATO che l'uso temporaneo non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari né la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi e non è connesso alla realizzazione di opere di urbanizzazione necessarie e indispensabili all'uso temporaneo stesso;

RITENUTO opportuno:
- estendere la buona pratica degli usi temporanei alle aree del centro storico e a tutti gli ambiti artigianali/commerciali, come rappresentati nel vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, in quanto gli stessi hanno maggiormente subito i riflessi della crisi economica ed il consequenziale abbandono degli immobili e spopolamento;
- nelle more dell'approvazione del Regolamento Edilizio, approvare, a tal fine, con il presente atto lo schema di convenzione-tipo che, sensi dell'art. 16 della L.R. n. 24/2017 e dell'art. 23-quater del DPR 380/2001, regolerà la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga, le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e degli spazi urbani, le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino delle condizioni degli stessi una volta giunti alla scadenza della convenzione, le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali;
- demandare alla Giunta:
  - l'approvazione dei singoli programmi di uso temporaneo e della relativa convenzione specifica, previa verifica dell'interesse pubblico e generale delle iniziative;

DATO ATTO che:
- la stipula della convenzione costituisce titolo per la concessione dell'uso temporaneo e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza degli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili;
- nel caso in cui l'uso temporaneo sia connesso a realizzazione di opere edilizie e/o l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche le stesse saranno assoggettate a titolo abilitativo, qualora necessario, da rilasciare nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso;

RICONOSCIUTA l'opportunità di incentivare il riuso temporaneo degli immobili dismessi anche attraverso forme di agevolazione concesse ai proprietari degli immobili e agli utilizzatori degli stessi, secondo quanto segue:
- il Comune potrà deliberare, per i casi specifici relativi al riuso temporaneo, aliquote agevolate ai fini dell'IMU;
- la proprietà si impegna a concordare, a carico degli affittuari o dei comodatari che utilizzano il fabbricato con uso temporaneo, un canone di locazione agevolato, approvato di volta in volta dalla Giunta e riportato nella specifica convenzione;

RITENUTO congruo stabilire che:

- la convenzione abbia validità a partire dalla sua sottoscrizione per anni tre rinnovabili per altri due, ai sensi dell'art.16 della L.R. n. 24/2017 e smi, previa apposita domanda, e con atto espresso da parte dell'Amministrazione Comunale;
- le proposte di uso temporaneo siano corredate da una relazione ed elaborati grafici illustrativi comprensivi di:
    - illustrazione delle finalità perseguite e delle attività proposte in funzione dell'interesse pubblico e generale;
    - individuazione dell'area/dell'immobile (dismessa, inutilizzata, da valorizzare……..);
    - valutazione del contesto urbano e dello stato dei luoghi;
    - proposta di confronto con il territorio (altri attori coinvolti per competenza e relazione con l'area e il contesto territoriale);
    - programma di monitoraggio delle attività e di valutazione dei risultati;
    - progetto definitivo degli interventi previsti sull'area oggetto dell'uso temporaneo;
- le proposte di uso temporaneo garantiscano adeguate condizioni per la realizzazione delle attività individuate e di dotarsi delle autorizzazioni necessarie all'esercizio di tali attività manlevando il Comune da ogni responsabilità;
- le stesse siano corredate dalla documentazione necessaria per l'apertura dell'attività nel rispetto della disciplina di settore e dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza e tutela degli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- le attività proposte non rientrino tra quelli esclusi dalla legge (attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo); né risultino in contrasto con le previsioni vigenti in materia;
- le opere temporanee e/o all'installazione di impianti e attrezzature, anche tecnologiche realizzate in forza degli eventuali titoli abilitativi saranno soggette a ripristino al cessare dell'uso temporaneo;
- l'esercizio dell'uso temporaneo deve rispettare i requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza;
- nel caso in cui l'uso temporaneo comporti il conseguimento di autorizzazioni ai sensi della normativa ambientale e/o di tutela dei beni culturali sia previsto l'impegno del proponente a espletare i relativi procedimenti;

RICHIAMATA la Delibera di CC n. 38 del 30/09/2022 con la quale è stato approvato lo schema di convenzione per usi temporanei di cui all'art. 16 della L.R. n. 24/2017 e all'art. 23 quater del Dpr 380/200;

RITENUTO necessario apportare una rettifica al suddetto schema di convenzione per la parte riguardante eventuali sgravi tributari, precisando che tale opportunità è rimandata ad un atto specifico di approvazione delle aliquote agevolate ai fini dell'IMU;

VISTA la L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 recante "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni", come modificato con D.Lgs. n. 97/2016;

VISTO il testo unico delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali approvato con d.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 56 della L.R. 30 luglio 2013, n. 15, ai sensi del quale gli obblighi di

pubblicazione di avvisi sulla stampa quotidiana, previsti dalle norme regionali sui procedimenti di pianificazione urbanistica e territoriale, si intendono assolti con la pubblicazione degli avvisi nei siti informatici delle amministrazioni e degli enti pubblici obbligati;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica reso dal Responsabile del Servizio competente, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

VISTO il parere favorevole di regolarità contabile reso dal Responsabile del Servizio competente, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;

SENTITI gli interventi;

RILEVATA la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile per poter dar seguito con celerità al programma di rigenerazione urbana che l'Amministrazione comunale si è proposta di attuare;

VISTI gli esiti della votazione espressa in modo palese, che di seguito si riportano:
Componenti il Consiglio presenti n. 9; votanti n. 9; favorevoli n. 9; contrari e astenuti n. zero;

VISTI gli esiti della votazione espressa in modo palese, che di seguito si riportano, per la immediata eseguibilità dell'atto:
Componenti il Consiglio presenti n. 9; votanti n. 9; favorevoli n. 9; contrari e astenuti n. zero;

D E L I B E R A

1) Di approvare le premesse costituenti parti integranti e sostanziali del presente atto;

2) Di approvare lo Schema di convenzione per usi temporanei di cui all'art. 16 della L.R. n. 24/2017 e all'art. 23 quater del Dpr 380/2001, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

3) Di demandare alla Giunta:
   - l'approvazione dei singoli programmi di uso temporaneo e della relativa convenzione specifica, previa verifica dell'interesse pubblico e generale delle iniziative;

4) Di provvedere a quanto previsto dall'art. 39 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, in materia di trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio;

5) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento delle autonomie locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

Il Sindaco Renzo Bergamini	Il Segretario Comunale Dott. Stefano Gandellini