



Numero 15  
In data 22-03-2023

# COMUNE DI ISTRANA

Provincia di Treviso

## Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

**Oggetto: DEFINIZIONE E APPROVAZIONE DEI CRITERI E DEGLI INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI SUGLI USI TEMPORANEI AI SENSI DELL'ART. 23 - QUATER DEL DPR N. 380/2001.**

L'anno duemilaventitre, il giorno ventidue del mese di marzo, alle ore 20:00, nella sala consiliare, in seguito a convocazione disposta con invito scritto e relativo ordine del giorno recapitato ai singoli consiglieri nei tempi e nelle forme previste dal regolamento e pubblicato all'albo pretorio on line, si è riunito il Consiglio comunale, in sessione Ordinaria, seduta Pubblica di Prima convocazione.

All'inizio della trattazione dell'argomento, risultano:

		Presente / Assente			Presente / Assente
1.	GASPARINI MARIA GRAZIA	A	8.	PESTRIN MATTEO	P
2.	ROSSI MARIANNA	P	9.	TOCCHETTO MARA	A
3.	GASPARINI ROBERTO	P	10.	CRESPAN ANNALISA	P
4.	FRANCESCATO ANDREA	P	11.	FUSER FRANCESCA	A
5.	VUGARDA CRISTINA	P	12.	ZANIN LUCIA	P
6.	FIGHERA LUCIANO	P	13.	RIZZATO CLAUDIO	P
7.	CIGANA LUIGINA	P			

Presenti N. 10

Assenti N. 3

Essendo presenti n. 10 consiglieri, la seduta è legale.

Presiede il Vicesindaco Francescato Andrea.

Partecipa il Segretario Comunale dott.ssa Pavan Patrizia.

Scrutatori, nominati dal Presidente:

- ROSSI MARIANNA
- GASPARINI ROBERTO
- ZANIN LUCIA

Il Presidente dà avvio alla trattazione dell'argomento in oggetto.

Delibera di Consiglio comunale n. 15 del 22-03-2023

Introduce l'argomento il Vicesindaco **Andrea Francescato**, il quale passa la parola al Responsabile del Servizio competente, Giuseppe Voltarel, per l'illustrazione tecnica, precisando che al punto 1 dell'allegato la parola "superiore" va sostituita con la parola "inferiore".

Si apre la discussione

**CONS.ZANIN:** Abbiamo letto tutto. Forse mi è sfuggito nella spiegazione ma chiedo questo, quando parla del criterio "superiore a 180 giorni" c'è anche comunque un massimo.

**ARCH. VOLTAREL:** Sì, assolutamente sì.

**CONS.ZANIN:** Fino "a". Non so se l'ha detto prima.

**ARCH. VOLTAREL:** No non è stato detto, ovvero il massimo compresa proroga è di cinque anni.

**CONS.ZANIN:** Okay. Perfetto. Quando parla del patrimonio immobiliare intende gli edifici di proprietà del Comune, dell'Ente.

**ARCH. VOLTAREL:** Pubblici o privati.

**CONS. ZANIN:** Punto 4. Perché prima parliamo di edifici privati e aree private poi nel punto 4 parla di patrimonio immobiliare, quindi mi domandavo se era quello pubblico.

**ARCH. VOLTAREL:** Patrimonio immobiliare esistente ubicato al di fuori delle zone agricole ma non a uso ricettivo.

**CONS. CRESPIAN:** ... c'era scritto privato...

Questo è uguale, cioè privato ha un altro... (Intervento fuori microfono)

**ARCH. VOLTAREL:** No, è indistinto. È indistinto, cioè parla di patrimonio immobiliare.

**CONS. ZANIN:** E quindi può riguardare anche gli edifici pubblici.

**ARCH. VOLTAREL:** L'importante è che sia al di fuori della zona agricola e venga escluso un riutilizzo ad uso ricettivo. E il riuso temporaneo, mi rifaccio alla domanda di prima, è consentito anche nel caso in cui l'utilizzo sia diverso da quello precedente o da quello previsto per una sola volta per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due dalla data di agibilità degli immobili. Quindi, la durata è di tre anni, può essere prorogata.

**CONS. ZANIN:** Visto che è un argomento che in questo momento ci risulta molto astratto.

**ARCH. VOLTAREL:** Sì lo è, confermo, cioè nel senso....

**CONS. ZANIN:** Okay, per cui noi non riusciamo... Allora ha degli esempi concreti?

**ARCH. VOLTAREL:** No non ci sono degli esempi concreti, non abbiamo avuto... cioè ve ne sono stati due che poi non si sono concretizzati, però come ho accennato all'inizio era un'opportunità di definire con un passaggio in Consiglio i criteri e le definizioni, ovvero anche l'iter, casistica per casistica, tipologia per tipologia per dopo demandare l'analisi a un ulteriore organo giuntale insomma che si riunisce con più frequenza e che dà più immediatezza all'eventuale risposta.

**CONS. CRESPIAN:** Ma questa eventuale possibilità... minimo... per esempio, che potevano essere degli esempi. (Intervento fuori microfono)

**ASS. FIGHERA:** Un esempio poteva essere, parliamo ex Salmavit, tanto per... ex Salmavit, il macello, arriva uno e dice "io nell'ex Salmavit voglio fare per i cinque anni che mi date... voglio fare un'attività produttiva, un'attività anche al di fuori della pagina che è attualmente urbanizzata" e per cinque anni si può dare questa opportunità. Certo che per fare questa attività che questo esercente o questa attività produttiva dovrebbe insediarsi là, deve avere tutti i requisiti, deve rispettare tutte le norme per poi, in scadenza dei cinque anni ripristinare il tutto. Ecco. Sì è un'opportunità ma è un po'... è un po' astratta.

**CONS. ZANIN:** Ma a ripristinare in che senso?

**ASS. FIGHERA:** Ripristinare... cioè ripristinare l'uso com'era in origine.

**CONS. CRESPIAN:** Sì, però c'è la migliona... (Intervento fuori microfono)

**ASS. FIGHERA:** C'è la migliona...

**ARCH. VOLTAREL:** Che rimane, che rimane la riqualificazione, la rigenerazione.

**CONS. CRESPIAN:** ... deve avere tutte assistenze e quant'altro... (Intervento fuori microfono)

**ARCH. VOLTAREL:** Assolutamente...

**CONS. CRESPIAN:** ... mette a posto l'immobile e quindi a distanza dopo i 5 anni... (Intervento fuori microfono)

**ARCH. VOLTAREL:** L'utilizzo...

**CONS. CRESPIAN:** ... e l'immobile è riqualificato, questo era il senso... (Intervento fuori microfono)

**ARCH. VOLTAREL:** Sì l'inizio dell'utilizzo è domandato al rilascio di permesso di costruire, a titolo edilizio e anche relativa agibilità degli immobili, seppure ad uso temporaneo gli immobili devono essere agibili.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- l'art. 12 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", prevede che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante il Piano regolatore comunale, che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di assetto del territorio (PAT), e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli interventi (PI);
- il Comune di Istrana è dotato del Piano di assetto del territorio (PAT), adottato con deliberazione consiliare n.61 in data 26 settembre 2011, approvato in Conferenza dei servizi riunita presso la Provincia di Treviso in data 20 dicembre 2012, ai sensi dell'art.15, comma 6, della legge regionale n.11/2004 – approvazione ratificata con deliberazione della Giunta provinciale n.60 in data 25 febbraio 2013 , pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione Veneto n. 29 del 29 marzo 2013 – divenuto efficace il 14 aprile 2013;
- ai sensi del comma 5-bis dell'art. 48 della legge regionale n.11/2014, a seguito dell'approvazione del Piano di assetto del territorio il Piano regolatore generale vigente nel Comune di Istrana, per le parti compatibili con il PAT stesso, è divenuto il Piano degli interventi;
- con deliberazione consiliare n. 14 del 8 aprile 2015 è stata adottata, e con deliberazione consiliare n. 42 del 29 luglio 2015 è stata approvata la variante n. 1 al Piano degli interventi;
- con deliberazione consiliare n. 65 del 28 dicembre 2015 è stata adottata, e con deliberazione consiliare n. 12 del 29 aprile 2016 è stata approvata la variante n. 2 al Piano degli interventi;
- con deliberazione consiliare n. 2 del 23 gennaio 2017 è stata adottata, e con deliberazione consiliare n. 29 del 27 luglio 2017 è stata approvata la variante n. 3 al Piano degli interventi, con contestuale adozione della variante stessa limitatamente ad alcune parti del territorio comunale;
- con deliberazione consiliare n. 34 del 29 agosto 2017 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica dei lavori di realizzazione della nuova scuola secondaria di primo grado di Istrana, dando atto che il suddetto progetto, approvato ai sensi dell'art. 19, comma 1, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, ha costituito adozione di variante n. 4 al Piano degli interventi;
- con deliberazione n. 49 del 31 ottobre 2017 è stata approvata la variante n. 3 al Piano degli interventi per la parte nuovamente adottata con la deliberazione succitata;
- con deliberazione consiliare n. 54 del 20 dicembre 2017 è stata adottata, e con deliberazione consiliare n. 15 del 23 aprile 2018 è stata approvata la variante n. 5 al Piano degli interventi;
- con deliberazione consiliare n. 42 del 27 ottobre 2021 è stata adottata la variante n. 6 al Piano degli interventi;
- con deliberazione consiliare n. 14 del 29 aprile 2019 è stata adottata, e con deliberazione consiliare n. 28 del 30 luglio 2019 è stata approvata la variante n. 7 al Piano degli interventi;
- con deliberazione consiliare n. 25 del 29 giugno 2020 è stata adottata, e con deliberazione consiliare n. 42 del 15 ottobre 2020 è stata approvata la variante n. 8 al Piano degli interventi;
- con deliberazione consiliare n. 27 del 29 giugno 2020 è stata adottata, e con deliberazione consiliare n. 43 del 15.10.2020 è stata approvata la variante n. 9 al Piano degli interventi;
- con deliberazione consiliare n. 30 del 27 luglio 2022 è stata adottata, e con deliberazione consiliare n. 40 del 17.10.2022 è stata approvata la variante n. 10 al Piano degli interventi.

### PRESO ATTO che:

- il c.d. *Decreto Semplificazioni* (D.L. 16 luglio 2020, n. 76, recante «*Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali*» convertito con Legge 11 settembre 2020, n. 120) all'art. 10 c.1, lett. m bis, ha disposto l'introduzione dell'art. 23 quater, rubricato "*Usi temporanei*" nel Testo Unico Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), prevedendo, con tale
- Delibera di Consiglio comunale n. 15 del 22-03-2023

norma, che l'uso temporaneo possa riguardare beni pubblici e privati in stato di degrado, abbandono o sottoutilizzo, per lo svolgimento di iniziative di rilevante interesse pubblico di durata limitata, ma con potenziali conseguenze per il bene o l'area dal punto di vista rigenerativo senza che ciò comporti il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate;

- la norma precisa che consentire l'utilizzazione temporanea di un bene, pubblico o privato, per lo svolgimento di attività o impieghi dello stesso per usi diversi da quelli consentiti dallo strumento urbanistico vigente è facoltà del Comune, previa verifica del rispetto dei requisiti socio-economici ed ambientali correlati all'interesse pubblico da perseguire;
- a tal fine il legislatore statale ha demandato al Consiglio Comunale l'individuazione dei criteri e degli indirizzi per l'attuazione degli usi temporanei con la finalità di fornire un decisivo apporto alle istanze di rigenerazione urbana, economica e sociale, anche in relazione agli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e riutilizzo dell'esistente;
- la determinazione delle modalità di esercizio dell'uso temporaneo è stata attribuita all'ente locale che, a seguito dell'approvazione dei suddetti criteri, dovrà stabilire mediante convenzione, da approvarsi con apposito atto di competenza della Giunta Comunale, la durata dell'uso temporaneo e l'eventuale possibilità di proroga, le modalità di utilizzo temporaneo dei locali, degli edifici e delle aree, nonché gli oneri e le scadenze per il ripristino delle condizioni originarie degli immobili suddetti, le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali, potendo contenere - la medesima convenzione - la definizione delle eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie, indispensabili all'uso temporaneo proposto, nonché la possibile esecuzione di interventi di adeguamento per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute;
- anche la legislazione regionale, con la L.R. 14/2017, ha introdotto norme che prioritariamente mirano a favorire la rigenerazione urbana e la riqualificazione del tessuto urbano nell'obiettivo primario di contenere il consumo di suolo;
- l'art.8 della citata L.R. 14/2017, in particolare, dispone che *“il Comune può consentire l'uso temporaneo di volumi dismessi o inutilizzati ubicati in zona diversa da quella agricola, con esclusione di ogni uso ricettivo”* e che *“a seguito di specifica proposta da parte dei proprietari o dei soggetti aventi titolo, può autorizzare l'uso temporaneo di singoli immobili, stabilendo con apposita deliberazione:*
  - a) *il nuovo utilizzo ammesso, nel rispetto delle normative in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro, di tutela della salute e della incolumità pubblica e delle norme igienico sanitarie e dell'ordine pubblico;*
  - b) *gli utilizzi e le modalità d'uso vietate e quelle che possono creare situazioni di conflitto, tensione o pericolo sociale, o arrecare disturbo agli insediamenti circostanti; la violazione del divieto di tali utilizzi e modalità comporta la immediata sospensione della autorizzazione;*
  - c) *il termine per l'utilizzo temporaneo, che non può in ogni caso essere complessivamente superiore a cinque anni.*
- il medesimo art.8, inoltre, concede la possibilità di riuso temporaneo dei predetti volumi dismessi o inutilizzati, consentendolo anche nel caso in cui l'uso richiesto sia diverso dal precedente o da quello previsto dallo strumento urbanistico, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due, dalla data di agibilità degli immobili oggetto di intervento, stabilendo altresì che *“il Comune autorizza il riuso temporaneo previa presentazione di un progetto di riuso e la sottoscrizione di una convenzione approvata dal Consiglio comunale nella quale sono precisati:*
  - a) *le condizioni per il rilascio degli immobili alla scadenza del termine fissato per l'utilizzo temporaneo;*
  - b) *le sanzioni a carico dei soggetti inadempienti;*
  - c) *le eventuali misure di incentivazione, comprese quelle di natura contributiva, nel caso di immobili privati messi a disposizione del comune;*
  - d) *le dotazioni territoriali e infrastrutturali minime necessarie e funzionali all'uso temporaneo ammesso, con particolare riferimento all'accesso viabilistico e ai parcheggi;*
  - e) *le altre condizioni e modalità necessarie a garantire il raggiungimento delle finalità di cui al comma 1”* della L.R. in parola;

Delibera di Consiglio comunale n. 15 del 22-03-2023

**CONSIDERATO** che la presente deliberazione si pone l'obiettivo di costruire un quadro di riferimento locale univoco e di semplice utilizzo per rendere immediatamente disponibili aree ed edifici di proprietà pubblica o privata oggi in attesa di trasformazioni edilizie e/o urbanistiche, consentendo alla comunità la possibilità di utilizzarli in modo temporaneo, con interventi leggeri e reversibili, anche *in deroga* per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico, anche al fine di orientare le prospettive di governance dei processi di trasformazione sulla rigenerazione urbana tout-court, attivando dinamiche di rinnovamento di aree ed immobili non ancora del tutto trasformati o in attesa di rifunzionalizzazione;

**ATTESA** altresì la necessità di promuovere, mediante l'attuazione dell'uso temporaneo, un maggior grado di flessibilità negli usi degli spazi, costituendo uno strumento utile per testare la ricaduta in termini qualitativi di una specifica funzione in un determinato luogo e valutarne l'efficacia rispetto alle esigenze dei cittadini, prima di essere restituiti a destinazioni d'uso più stabili;

**RITENUTO**, anche per la ragione suesposta, di prevedere la possibilità che i criteri e gli indirizzi oggetto della presente deliberazione, come di seguito indicati, possano essere oggetto di revisione ed integrazione a seguito di un primo periodo di applicazione e monitoraggio;

**VISTO** il parere tecnico favorevole reso ai sensi dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267/2000 dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio;

**AVENDO** la votazione, esperita in forma palese per alzata di mano, dato il seguente risultato:

Presenti	n. 10
Votanti	n. 7
Voti favorevoli	n. 7
Voti contrari	n. =
Astenuti	n. 3 (Crespan, Zanin, Rizzato)

## **DELIBERA**

- 1. di individuare** i criteri e gli indirizzi riportati nell'allegato A, per le finalità indicate nelle premesse, anche al fine di favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, ai sensi dell'art.23-quater del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni;
- 2. di dare atto che** l'uso temporaneo, ammesso nel rispetto dei criteri e degli indirizzi approvati con il presente provvedimento, non costituisce mutamento di destinazione d'uso, come specificato dal comma 5 dell'art.23-quater del D.P.R. 380/2001;
- 3. di demandare** alla Giunta Comunale, in attuazione della presente deliberazione, l'approvazione degli schemi di convenzione/ atti unilaterali d'obbligo relativi all'uso temporaneo, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi oggetto del presente provvedimento;
- 4. di stabilire che** i criteri e gli indirizzi disciplinati dalla presente deliberazione potranno essere oggetto di revisione ed integrazione a seguito di un primo periodo di applicazione e monitoraggio;
- 5. di dare mandato** al Responsabile del Servizio competente di provvedere a tutti i conseguenti atti di gestione per dare attuazione al presente provvedimento.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
*Francescato Andrea*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
*dott.ssa Pavan Patrizia*



**COMUNE DI ISTRANA**

Provincia di Treviso

**CRITERI ED INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DELLE  
DISPOSIZIONI SUGLI USI TEMPORANEI**

*(art. 23-quater D.P.R. n. 380/2001 – art.8 L.R. 14/2007)*

*AREA 6 – GESTIONE DEL TERRITORIO*  
Responsabile del Servizio Dott. Voltarel Giuseppe

## **Premessa.**

L'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico è finalizzata ad attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, al contempo, lo sviluppo di iniziative sociali, culturali, di recupero ambientale, ed economiche.

In quest'ultimo caso, qualora l'uso temporaneo preveda l'insediamento di attività commerciali od economiche, queste dovranno essere riconducibili al commercio al dettaglio o ad esso assimilato, e potranno riguardare esclusivamente la categoria degli "esercizi di vicinato" e, in limitata deroga, di "pubblici esercizi" o "attività artigianali di servizio" alla persona.

Per gestire in modo più appropriato ed efficace le diverse tipologie di istanze, si ritiene opportuno definire modalità e criteri differenziati, sia in relazione alla durata (minore o superiore a 180 giorni, in accordo con il concetto di temporaneità di cui all'art.6 del D.P.R. 380/2001), sia in funzione del tipo di bene interessato dall'uso temporaneo, come di seguito descritto e tenuto conto della possibilità di eseguire interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente, ubicato al di fuori delle zone agricole, in applicazione dell'art.8 della L.R. 14/2007.

Mentre i successivi punti 1, 2 e 3 si applicano agli interventi ricadenti in qualsiasi zona del territorio comunale (anche in zona agricola), in ragione delle singole specificità territoriali o di motivate esigenze contingenti a livello locale, secondo la disciplina dettata dall'art.23-quater del D.P.R. 380/2001, il punto 4 si applica ai soli progetti di riuso temporaneo disciplinati dall'art.8 della L.R.14/2007, che dovranno essere oggetto di apposito convenzionamento secondo lo schema tipo allegato in calce al presente documento.

### **1. Uso temporaneo di aree e/o fabbricati di proprietà privata inferiore a 180 giorni.**

L'uso temporaneo di aree e/o fabbricati di proprietà privata, purché legittimamente esistenti, di **durata inferiore a centottanta giorni annui**, per la realizzazione di iniziative o attività ritenute dall'Amministrazione Comunale coerenti con i fini della presente deliberazione, è ammesso alle condizioni di seguito definite.

La proposta di insediamento temporaneo, dovrà essere presentata via PEC al protocollo comunale, su modulistica messa a disposizione sul sito istituzionale [www.comune.istrana.tv.it](http://www.comune.istrana.tv.it), nella sezione *Modulistica – Urbanistica ed Ecologia*. L'istanza sarà, quindi, trasmessa all'Area 6<sup>a</sup> Gestione del Territorio per gli atti istruttori di competenza ed il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa di settore per lo svolgimento delle attività che si intendono porre in essere.

La proposta deve essere corredata dai seguenti documenti:

- titolo giuridico di legittimazione all'utilizzo del bene o dichiarazione sostitutiva d'atto notorio concernente la titolarità; in caso di immobili o aree pubbliche il titolo sarà costituito dall'atto deliberativo della Giunta Comunale con il quale verrà approvata la specifica convenzione;
- relazione descrittiva comprensiva di elaborati grafici con l'individuazione dell'immobile e degli spazi utilizzati, atta ad illustrare le attività proposte, le finalità perseguite, gli eventuali interventi previsti, da attuare con modalità reversibili, nonché la dimostrazione del rispetto delle normative di settore, di sicurezza e di quelle igienico sanitarie. Il titolo autorizzativo per l'uso temporaneo viene rilasciato previa stipula di atto Unilaterale d'Obbligo o apposita Convenzione da approvarsi da parte della Giunta Comunale. L'Atto Unilaterale d'Obbligo e/o la Convenzione dovranno definire, in relazione alle singole fattispecie, la durata e le modalità di utilizzo dell'immobile, da valutarsi caso per caso in relazione alla proposta presentata e le sanzioni in caso di eventuale mancato rispetto dei termini convenuti.

Le opere temporanee eventualmente previste dovranno essere immediatamente rimosse al cessare dell'utilizzo temporaneo e, comunque, entro un termine non superiore 90 (novanta) giorni (salvo motivata proroga da richiedere prima della scadenza), comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio dei manufatti.

La sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'Obbligo o la stipula della Convenzione costituisce titolo per l'uso delle aree per la realizzazione delle strutture temporanee ai sensi dell'art. 23-quater, comma 4, del DPR 380/2001.

## **2. Uso temporaneo di fabbricati di proprietà privata superiore a 180 giorni.**

L'uso temporaneo di fabbricati di proprietà privata, purché legittimamente esistenti ai sensi dell'art.9-bis, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001 di **durata superiore a centottanta giorni**, per la realizzazione di iniziative o attività ritenute dall'Amministrazione coerenti con i fini della presente deliberazione, è approvato dalla Giunta Comunale, su proposta del Responsabile dell'Area 6 Gestione del Territorio, in attuazione degli indirizzi descritti nel presente provvedimento.

L'istanza dovrà essere presentata al protocollo comunale, su modulistica messa a disposizione sul sito istituzionale [www.comune.istrana.tv.it](http://www.comune.istrana.tv.it), nella sezione *Modulistica – Urbanistica ed Ecologia*.

L'istanza sarà, quindi, trasmessa all'Area 6<sup>a</sup> Gestione del Territorio per gli atti istruttori di competenza ed il rilascio dei titoli autorizzativi previsti dalla normativa di settore per lo svolgimento delle attività che si intendono porre in essere, e dovrà, di minima, contenere la seguente documentazione:

- titolo giuridico di legittimazione alla presentazione dell'istanza (proprietario e utilizzatore) o dichiarazione sostitutiva d'atto notorio concernente la titolarità;
- relazione illustrativa del progetto di uso temporaneo, corredata della necessaria documentazione tecnica di inquadramento e analisi (a titolo esemplificativo: inquadramento urbanistico, vincoli, planimetrie, sezioni, prospetti, piante stato di fatto e progetto, foto inserimento, rendering, opere di mitigazione ambientale, ecc...) e dimostrazione della coerenza della proposta con le finalità di cui alla presente deliberazione;
- elaborati, a firma digitale di un tecnico abilitato, necessari a verificare il rispetto dei requisiti igienico sanitari, di sicurezza e accessibilità, oltre che atti a dimostrare la compatibilità dell'intervento sotto il profilo ambientale, acustico, sismico ed idrogeologico;
- relazione descrittiva delle eventuali criticità ambientali presenti nell'area interessata, con dimostrazione dell'assenza di externalità negative derivanti dalla proposta progettuale e della reversibilità dell'intervento allo scadere dei termini previsti per l'uso temporaneo;
- schema di convenzione, da approvarsi con deliberazione della Giunta Comunale, che dovrà:
  - a) dettagliare il progetto di uso temporaneo, evidenziandone la coerenza con le finalità descritte;
  - b) stabilire la durata massima non superiore a tre anni, la possibilità di aggiornamento del progetto e l'eventuale possibilità di proroga, comunque entro il termine massimo stabilito per legge;
  - c) regolare gli interventi ammessi, sia sui fabbricati che sulle aree libere pertinenziali, consentendo l'eventuale realizzazione di volumi temporanei amovibili, strettamente necessari e connessi all'utilizzo previsto per il fabbricato;
  - d) garantire la verifica di compatibilità sotto il profilo ambientale, acustico e idrogeologico ed il rispetto dei requisiti igienico sanitari, di sicurezza e accessibilità attraverso l'acquisizione dei pareri dei competenti Uffici comunali e degli eventuali pareri degli enti esterni, secondo le puntuali indicazioni che saranno fornite in funzione del tipo di intervento proposto e della zona in cui esso ricade;
  - e) determinare le modalità, gli oneri e le tempistiche di ripristino dei luoghi alla scadenza della convenzione per l'uso temporaneo per quanto in contrasto con gli

- eventuali progetti definitivi di trasformazione previsti per l'area, nonché le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali;
- f) individuare la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto, definendone l'entità economica;
  - g) disciplinare le cause di decadenza della Convenzione e di possibile controversia.

La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo del fabbricato e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima; gli interventi da porre in essere, qualora eccedenti l'attività di edilizia libera, dovranno essere oggetto di idoneo titolo abilitativo ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Gli interventi edilizi ammessi sui fabbricati esistenti, ed oggetto di temporaneo riuso, sono:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ad eccezione della totale demolizione e ricostruzione.

Gli interventi sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. sono assoggettati al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia.

Allo scadere della convenzione sottoscritta, le destinazioni d'uso temporanee non potranno più essere legittimamente esercitate e le eventuali opere edilizie autorizzate per lo svolgimento dell'uso temporaneo, qualora costituiscano intervento non conforme allo strumento urbanistico rispetto alla situazione originaria, dovranno essere rimosse.

Resta fermo l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta ottemperanza a tali prescrizioni.

### **3. Uso temporaneo di aree libere di proprietà privata superiore a 180 giorni.**

L'ammissibilità dell'uso temporaneo di aree libere di proprietà privata di **durata superiore a centottanta giorni** sarà valutata dal Responsabile dell'Area 6 Gestione del Territorio, prima di sottoporre l'approvazione alla Giunta Comunale.

Le modalità di presentazione dell'istanza sono quelle descritte al precedente punto 2.

In assenza di opere edilizie l'intervento è attuato senza titolo edilizio abilitativo, salvo che non si configuri un intervento di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione ai sensi del comma e) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001.

La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo dell'area e per l'esecuzione di eventuali interventi di adeguamento che si rendessero necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute (ancorché riconducibili agli interventi di edilizia libera di cui all'art. 6 e 6 bis del D.P.R. n. 380/2001), da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.

In caso di interventi di nuova costruzione, o che eccedano quanto sopra disciplinato, sarà necessario il rilascio di idoneo titolo abilitativo, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, la cui efficacia verrà meno allo scadere dei termini previsti dalla convenzione sottoscritta, comunque non superiori a tre anni (salvo motivata proroga da richiedere almeno 6 mesi prima della scadenza).

Gli interventi da realizzare sugli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. saranno assoggettati a preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, che ne costituisce il presupposto, secondo le modalità stabilite dalle vigenti norme in materia.

Non sono ammessi interventi ricadenti nelle aree di pregio ambientale (o nelle "aree nucleo" della rete ecologica individuata dal vigente Piano di Assetto del Territorio), fatto salvo quanto previsto dalle vigenti Norme Operative per motivate situazioni di particolare necessità, da assoggettare comunque all'esito positivo della Valutazione di Incidenza Ambientale.

Le eventuali opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito dell'intervento temporaneo, qualora funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione e/o riqualificazione urbana dell'area, potranno essere mantenute e il loro costo potrà essere scomputato, facendo riferimento alle modalità ordinariamente applicate in materia, dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso.

In ogni caso, la durata dell'uso temporaneo, da riportare al progetto proposto, agli interventi previsti ed al rispetto delle eventuali scadenze stabilite negli atti deliberativi interessanti l'area, non dovrà in alcun modo interferire con gli interventi di trasformazione urbanistica definitiva previsti, con particolare attenzione alle aree e zone a tessuto insediativo omogeneo soggette a trasformazione unitaria.

#### **4. Interventi di riuso temporaneo del patrimonio immobiliare esistente ubicato al di fuori delle zone agricole.**

In applicazione dell'art.8 della L.R. 14/2007, al fine di evitare il consumo di suolo e favorire la riqualificazione, il recupero e il riuso dell'edificato esistente, il Comune consente l'uso temporaneo di volumi dismessi o inutilizzati ubicati in zona diversa da quella agricola, con esclusione di ogni uso ricettivo.

I progetti di riuso mirano preferibilmente a sviluppare l'interazione tra la creatività, l'innovazione, la formazione e la produzione culturale in tutte le sue forme, creando opportunità di impresa e di occupazione, start up. In particolare sono considerate funzioni prioritarie per il riuso:

- a) il lavoro di prossimità: artigianato di servizio all'impresa e alle persone, negozi temporanei, mercatini temporanei, servizi alla persona;
- b) la creatività e la cultura: esposizioni temporanee, mostre, eventi, teatri, laboratori didattici;
- c) il gioco e il movimento: parchi gioco diffusi, attrezzature sportive autogestite, campi da gioco;
- d) le nature urbane: orti sociali di prossimità, giardinaggio urbano collettivo, parchi urbani.

Il riuso temporaneo è consentito anche nel caso in cui l'uso richiesto sia diverso dal precedente o da quello previsto dallo strumento urbanistico, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due, dalla data di agibilità degli immobili oggetto di intervento.

Il comune, a seguito di specifica proposta da parte dei proprietari o dei soggetti aventi titolo, autorizza l'uso temporaneo di singoli immobili, stabilendo con apposita deliberazione:

- a) il nuovo utilizzo ammesso, nel rispetto delle normative in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro, di tutela della salute e della incolumità pubblica e delle norme igienico sanitarie e dell'ordine pubblico;
- b) gli utilizzi e le modalità d'uso vietate e quelle che possono creare situazioni di conflitto, tensione o pericolo sociale, o arrecare disturbo agli insediamenti circostanti; la violazione del divieto di tali utilizzi e modalità comporta la immediata sospensione della autorizzazione;
- c) il termine per l'utilizzo temporaneo, che non può in ogni caso essere complessivamente superiore a cinque anni.

Il Comune autorizza il riuso temporaneo previa presentazione di un progetto di riuso e la sottoscrizione di una specifica convenzione, come da schema tipo in calce, approvato dal Consiglio comunale sulla base del/i singolo/i progetto/i nella quale sono precisati:

- a) le condizioni per il rilascio degli immobili alla scadenza del termine fissato per l'utilizzo temporaneo;
- b) le sanzioni a carico dei soggetti inadempienti;

- c) le eventuali misure di incentivazione, comprese quelle di natura contributiva, nel caso di immobili privati messi a disposizione del comune;
- d) le dotazioni territoriali e infrastrutturali minime necessarie e funzionali all'uso temporaneo ammesso, con particolare riferimento all'accesso viabilistico e ai parcheggi;
- e) le altre condizioni e modalità necessarie a garantire il raggiungimento delle finalità di cui al presente punto 4.

Il Comune pubblica nel proprio sito internet l'elenco dei "*Luoghi del Riuso*", in cui sono riportate le aree e i volumi autorizzati al riuso temporaneo, con i progetti di riuso e le relative convenzioni, e lo trasmette alla Giunta Regionale entro il 31 dicembre di ogni anno.

I presenti criteri ed indirizzi potranno essere oggetto di successiva revisione, con possibilità di introdurre eventuali modifiche e/o integrazioni, fermo restando che le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale.

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL RIUSO TEMPORANEO  
DI PATRIMONIO IMMOBILIARE ESISTENTE  
ai sensi dell'articolo 8 della Legge Regione Veneto 6 giugno 2017 n.14**

L'anno \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, nel mio studio in via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ Davanti a me \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_, iscritto al Collegio Notarile di \_\_\_\_\_

**da una parte:**

1) \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_, in qualità di Responsabile dell'Area Gestione del Territorio del Comune di Istrana, domiciliato per la carica in Istrana, Via San Pio X n° 15, il quale dichiara, incaricato con Decreto del Sindaco n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_, di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente "Comune di Istrana" con sede in Istrana, Via San Pio X n° 15, in forza del disposto di cui all'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 18.8.2000, n° 267, Cod. Fisc. n° 80008050264, e che nel proseguo del presente atto verrà denominato semplicemente come «**Comune**»;

**dall'altra parte**

Il Sig./La Soc./ditta \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_ codice fiscale, nella persona del legale rappresentante Sig. \_\_\_\_\_;

**PREMESSO**

- che il Sig./la Soc./ditta è proprietario/a di fabbricato sito in Comune di Istrana in Via/Piazza \_\_\_\_\_ civ. \_\_\_\_\_, censito al NCEU del Comune di Istrana alla Sez. \_\_\_ Fg \_\_\_\_\_, mapp. \_\_\_\_\_ sub. \_\_\_\_\_, categoria catastale \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_;
- che il suddetto immobile è sito all'interno del tessuto insediativo omogeneo \_\_\_\_\_ e risulta vincolato/non vincolato da specifica scheda n. \_\_\_ del repertorio degli edifici del PI;
- che attualmente l'unità sopra indicata (sub \_\_\_\_\_) ha destinazione d'uso \_\_\_\_\_ conformemente all'ultimo titolo abilitativo edilizio n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e certificato/segnalazione certificata di agibilità prot.n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_;
- che ai sensi dell'articolo 8 della legge regione Veneto 6 giugno 2017 n 14, comma 1, "al fine di evitare il consumo del suolo e di favorirne il riuso temporaneo , il Comune può consentire l'uso temporaneo di volumi inutilizzati, ubicati in zona diversa da quella agricola, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore ai tre anni, prorogabile di altri due".
- che il cambio di destinazione degli immobili ha validità per tre anni prorogabile con delibera di Giunta Comunale di altri due anni a seguito della richiesta del proprietario;
- che il proprietario dovrà presentare richiesta di proroga prima della scadenza di tre anni dalla data di sottoscrizione della convenzione;
- che alla scadenza dei termini di validità dell'autorizzazione al riuso temporaneo il titolare dovrà provvedere a ripristino dello stato attuale dei luoghi;
- che il Comune può autorizzare il riuso previa sottoscrizione di apposita convenzione nella quale sono precisati:
  - a) le condizioni per il rilascio degli immobili alla scadenza del termine fissato per l'utilizzo temporaneo;
  - b) le sanzioni a carico dei soggetti inadempienti;
  - c) le eventuali misure di incentivazione, comprese quelle di natura contributiva, nel caso di immobili privati messi a disposizione dal Comune;
  - d) le dotazioni territoriali e infrastrutturali minime necessarie e funzionali all'uso temporaneo ammesso con particolare riferimento all'accesso viabilistico e ai parcheggi;
  - e) le altre condizioni e modalità necessarie a garantire il raggiungimento delle finalità di cui al comma 1 della L.R.14/2007 (limitazione del consumo di suolo);

- che l'articolo 8 comma 2 lettera a) della legge regione Veneto n 14/2017 annovera inoltre tra i progetti di riuso preferibilmente meritevoli; “lavori di prossimità, servizio all’impresa, servizi alle persone;
- che ai sensi del comma 3 dell'art. articolo 8 il riuso è consentito anche nel caso in cui l’utilizzo richiesto sia diverso dal precedente o da quello previsto dallo strumento urbanistico;

### **Tutto ciò premesso,**

Visto che il Sig./la Soc./ditta \_\_\_\_\_ ha presentato in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ al protocollo del Comune n. \_\_\_\_\_ una istanza per il riuso temporaneo dell'immobile, sito al piano \_\_\_ del fabbricato di proprietà, da uso \_\_\_\_\_ ad uso \_\_\_\_\_ in conformità a quanto previsto dall’articolo 8 legge regione Veneto 14 del 6 giugno 2017, corredata della seguente documentazione di progetto, a firma digitale del tecnico progettista incaricato : \_\_\_\_\_ ;

• TAV n. \_\_\_\_\_ -

• Relazione tecnica illustrativa;

• Documentazione fotografica;

. bozza di convenzione;

- il Comune di Istrana con deliberazione del Consiglio Comunale n. del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, si è espresso favorevolmente al riuso temporaneo ad uso \_\_\_\_\_ dell'immobile sopra descritto, come da schema di Convenzione già approvato;

tra il **Comune di Istrana** ed il Sig./la Soc./la ditta \_\_\_\_\_

**si conviene quanto segue;**

### **Art. 1- VALORE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI**

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

### **Art.2- OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

Il Comune di Istrana autorizza e disciplina l'intervento di riuso temporaneo, ai sensi art 8 della LR 14/2017 e dei criteri ed indirizzi approvati dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n° \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, del fabbricato di cui in premessa, catastalmente censito al NCEU del Comune di Istrana: Sez. \_\_\_ Fg. \_\_\_ mapp. n. \_\_\_ sub. \_\_\_, secondo il progetto proposto e allegato alla presente, a firma digitale del tecnico incaricato \_\_\_\_\_;

### **Art. 3 – DURATA DELLA CONVENZIONE**

Il termine per l’utilizzo temporaneo dell’immobile non potrà essere complessivamente superiore ad anni cinque dalla data di presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità, come stabilito dall'art. 8 comma 3 della LR 14/2017 e dai criteri ed indirizzi approvati dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n° \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ . Al termine del triennio, la proroga per ulteriori due anni potrà essere concessa con deliberazione della Giunta Comunale a seguito di formale richiesta corredata di una relazione di invarianza delle condizioni richiamate nella presente convenzione.

Al termine del periodo autorizzato le attività incompatibili con la destinazione d’uso del fabbricato dovranno essere immediatamente sospese.

L'interessato potrà recedere anticipatamente dalla convenzione mediante comunicazione al protocollo del Comune. Da tale data la convenzione risulterà decaduta e priva di efficacia.

### **Art. 4 – OBBLIGHI DELLA DITTA**

Il Sig./La Soc./la ditta \_\_\_\_\_ si impegna a richiedere i pareri e i titoli autorizzativi attinenti l’esecuzione delle opere necessarie al nuovo utilizzo, nel rispetto delle vigenti norme in materia di edilizia, sicurezza negli ambienti di lavoro, di tutela della salute e della incolumità pubblica e delle norme igienico sanitarie e dell’ordine pubblico.

Si impegna altresì a presentare Segnalazione Certificata di Agibilità necessaria al nuovo utilizzo, completa di tutta la documentazione necessaria, assicurando ed assumendosi ogni responsabilità nel garantire che l’uso autorizzato sia idoneo a non creare situazioni di conflitto, tensione o pericolo sociale e che non sia tale da arrecare disturbo agli insediamenti circostanti;

dichiara altresì che la dotazione di parcheggi esistente/di progetto è sufficiente per il nuovo utilizzo previsto, come da elaborati depositati in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ prot.n. \_\_\_\_\_.

La Ditta si impegna inoltre al ripristino dell'immobile alla scadenza del termine fissato per l'utilizzo temporaneo come da stato e destinazione originaria.

#### **Art. 5 – RESPONSABILITA' E SANZIONI**

Il Sig./La Soc./la ditta \_\_\_\_\_ si impegna a garantire le dotazioni territoriali ed infrastrutturali minime (verde, viabilità e parcheggi, ecc.), secondo le quantità indicate negli elaborati di progetto depositati in data \_\_/\_\_/\_\_\_\_ prot.n. \_\_\_\_\_ ;

Le parti si danno atto che la violazione delle condizioni convenute nel presente atto potrà comportare l'immediata sospensione dell'autorizzazione al riutilizzo temporaneo.

E' fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dal Dpr 380/2001 e ss.mm.ii. e dalle altre normative urbanistico-edilizie.

#### **Art. 6 – RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Qualsiasi eventuale lite o controversia circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione o l'inadempimento del presente contratto e in mancanza di accordo stragiudiziale tra le parti, sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Treviso.

#### **Art. 7 – INCENTIVI DI NATURA CONTRIBUTIVA**

Nel caso di immobili privati messi a disposizione del Comune, anche per finalità sociali, è riconosciuto alla ditta richiedente l'esenzione degli eventuali contributi di costruzione (anche sotto forma di contributo straordinario) dovuti per il rilascio del titolo edilizio necessario in base alle vigenti norme in materia, che non sia già stabilita per legge.

#### **Art. 8 – SPESE E REGISTRAZIONE**

Tutte le spese inerenti la presente convenzione sono a totale carico della ditta richiedente.