



CRITERI E INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DELLE DISPOSIZIONI SUGLI USI TEMPORANEI

(art. 23 quater del D.P.R. 380/2001 e s.m.)

1 **CONTESTO NORMATIVO.....**

2 **CRITERI ED INDIRIZZI.....**

Requisiti.....

Criteri.....

Durata

Istanza

1 CONTESTO NORMATIVO

È in atto una nuova riflessione intorno al tema della trasformazione urbana, inerente gli usi temporanei intesi come progettualità caratterizzate dalla provvisorietà, dal basso costo e dall'informalità che si contrappongono alla visione strategica di medio-lungo periodo ed alle procedure tradizionali di governo del territorio fortemente ancorata ad una visione di lungo periodo;

Uno degli aspetti più significativi di questa pratica è la possibilità, per le Amministrazioni, e con l'ausilio anche di soggetti privati, di avviare una sperimentazione preliminare economicamente sostenibile, in attesa di verificarne gli effetti e di mettere in evidenza eventuali criticità, con la possibilità, nel caso in cui l'iniziativa avesse un esito positivo, di realizzare un progetto di lunga durata con un maggior impegno di risorse economiche;

L'emergenza sanitaria ha stimolato altresì, un ampio dibattito sulla possibilità di usufruire in modo flessibile, degli spazi aperti per garantire il distanziamento sociale e la sicurezza delle persone.

L'emergenza ha sollevato diverse necessità: da parte delle amministrazioni, la messa in atto di una ridistribuzione degli spazi per ampliare verso l'esterno i servizi e le attività commerciali ed economiche, l'adeguamento della viabilità o la predisposizione di aree all'aperto per attività ricreative, culturali e sportive impossibilitate a svolgersi in luoghi chiusi, secondo gli adeguamenti di legge (come cinema, teatri, palestre).

Da parte dei cittadini, ha fatto emergere la necessità di usufruire dello spazio pubblico come nel caso di piazze, strade e parchi, quale fulcro della vita collettiva in contrapposizione alla situazione di lockdown.

A titolo esemplificativo le proposte possono interessare in tutto o in parte:

Edifici speciali - Edifici con caratteristiche spaziali, dimensionali e funzionali che in molti casi, sono portatrici di valori storici e culturali significativi. Ne sono esempio, vuoti urbani come fabbriche, stazioni e annessi dismessi, fabbricati rurali abbandonati, istituti scolastici, caserme, musei e palestre inattivi.

Spazi per il lavoro e l'abitare - Come nel caso di palazzine o appartamenti vuoti o collocati all'interno di strutture abitative funzionanti.

Locali commerciali - Come negozi sfitti, mercati comunali in disuso o centri commerciali inutilizzati o sottoutilizzati.

Aree aperte - Zone residuali della città, cortili abbandonati e aree verdi improduttive.

LA NORMA DI RIFERIMENTO

l'art. 23 – quater del D.P.R. n. 380/2001 e s.m., inserito dall'art. 10 comma 1 lett. m-bis) D.L. 16/07/2020 convertito con modificazioni dalla L. 120 del 11/09/2020

1. Allo scopo di 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, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico.

2. L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree sia di proprietà privata, che di proprietà pubblica, purché si tratti di iniziative di rilevante interesse pubblico o generale correlate agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali indicati al comma 1.

3. L'uso temporaneo è disciplinato da un'apposita convenzione che regola:

- a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
- b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
- c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
- d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.

4. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'uso temporaneo 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.

5. L'uso temporaneo non comporta il mutamento della destinazione d'uso dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

6. Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante procedure di evidenza pubblica; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.

7. Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.

8. Le leggi regionali possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale».

2 CRITERI ED INDIRIZZI

I criteri e gli indirizzi seguenti, sono finalizzati a orientare i privati nella definizione delle proposte di uso temporaneo, gli uffici nella loro valutazione e la Giunta nella loro approvazione.

Tali criteri ed indirizzi sono vincolanti per gli uffici e per la Giunta Comunale nelle valutazioni di rispettiva competenza. Qualora la proposta si discosti dai presenti criteri e indirizzi la stessa dovrà essere sottoposta al Consiglio Comunale.

2.1 REQUISITI

Costituiscono requisiti per l'attivazione di uso temporaneo i seguenti:

- l'immobile per il quale si propone l'uso temporaneo sia dismesso/inutilizzato/utilizzato in parte e l'uso temporaneo concorra ad attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati, sottoutilizzati o non più adatti all'utilizzo in essere, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali;
- in caso di edificio, l'immobile risulti legittimamente esistente;
- sia verificata, relativamente all'uso, la compatibilità con le previsioni vigenti in materia per gli elementi di vincolo/attenzione che interessano l'immobile stesso, quali:
 - Beni culturali

- Beni paesaggistici
 - Bene sottoposto a vincolo idraulico Fasce _____ del Piano di Bacino – Ambito _____
 - Bene sottoposto a vincolo idrogeologico
 - Zone di conservazione Natura 2000 S.I.C. / Z.P.S.;
 - Sito inquinato denominato
 - Fascia di rispetto cimiteriale
 - Zona protezione pozzi ad uso potabile
 - Fascia di rispetto depuratori
 - Elettrodotta/metanodotta/gasdotto
 - Studio geologico-tecnico, Classe
 - Fascia di rispetto stradale/autostradale
 - Fascia di rispetto ferrovia
 - Eventuali altri vincoli
- l'uso temporaneo non rientri tra quelli destinati a sale giochi, sale scommesse e sale bingo;
 - se connesso alla realizzazione di opere edilizie e/o l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, le stesse siano assoggettate a titolo abilitativo.
 - l'uso temporaneo, le opere edilizie o gli impianti e le attrezzature tecnologiche a questo connessi non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PRG e concorra agli obiettivi previsti dalla norma per gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale all'art. 2 della l.r. 23/2018, per quanto compatibili;
 - se relativo a una funzione commerciale, sia rispettata la normativa in materia di autorizzazioni commerciali e vi sia l'impegno del proponente a espletare i relativi procedimenti;
 - sia rispettata la normativa in materia di autorizzazioni ambientali e vi sia l'impegno del proponente a espletare i relativi procedimenti;
 - che l'esercizio dell'uso temporaneo rispetti i requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza.
 - Dovrà essere garantito il decoro degli edifici e dell'ambiente circostante, anche eventualmente con teli e/o pannelli riportanti motivi artistici (da prevedersi già nella proposta approvata dal comune)

2.2 CRITERI

Gli usi temporanei concorrono all'attuazione degli obiettivi declinati per la rigenerazione urbana all'art. 2 della l. r. 23/2018.

Nell'ambito di tali obiettivi, l'utilizzo dello strumento degli usi temporanei è orientato a:

- **sperimentare e rendere flessibile lo strumento urbanistico** proprio laddove questo non lo è. Nello specifico, il PRG vigente a fronte di una variegata declinazione delle destinazioni d'uso possibili non presenta una chiara individuazione delle destinazioni d'uso ammissibili nelle diverse Zone in cui lo stesso è articolato, comportando tale indeterminatezza, un freno all'insediamento di attività economiche. A fronte di ciò possono essere ammesse destinazioni d'uso temporalmente limitate

volte a sperimentarne la compatibilità con la struttura socio economica, con l'ambiente circostante ed a mettere in evidenza eventuali criticità.

- **Consentire iniziative economiche in aree soggette a vincoli urbanistici derivanti dal vigente PRG**, ancorchè decaduti, che rendono, per ragioni oggettive, di difficile attuazione le previsioni dello stesso. Quali a titolo di esempio aree con destinazioni a servizi mai realizzati, aree sottoposte ad intervento unitario di estensione eccessiva, etc.... . Le iniziative sono finalizzate ad attribuire valore economico-sociale alle aree e/o immobili, con la possibilità di innescare processi moltiplicatori di valore anche per le aree circostanti.
- **attivare iniziative economiche, sociali e culturali e supportare i servizi di prossimità per i cittadini** anche alla luce della pandemia in corso e della sempre maggiore necessità di avvicinare al cittadino quelle funzioni che rendono vitali i quartieri e le aree urbane. Solo in tale ottica, possono essere autorizzati interventi non conformi allo strumento urbanistico. L'uso temporaneo non comporta, infatti, modifica di destinazione d'uso e non prevede la corresponsione di aree per servizi: va pertanto utilizzato, con funzione di volano, non genericamente per tutte le funzioni conformi allo strumento ma laddove il suo posizionamento possa, in quanto tale, fornire un servizio alla comunità ed essere potenzialmente elemento di aggregazione e riferimento (si pensi ad esempio agli esercizi di vicinato o ai pubblici esercizi in quartieri che ne sono privi).
- **rivitalizzare lo spazio pubblico**, attraverso esperienze temporanee di utilizzo di questo, **e consentire l'apertura ai cittadini di immobili di valore oggi non accessibili**. Tale criterio ha una duplice lettura: l'uso temporaneo come elemento di valorizzazione e riscoperta di beni culturali e paesaggistici e l'uso temporaneo come modalità di qualificare, al contrario, il *brutto* quale spazio di sperimentazione libera per la città e le associazioni. Imperia è infatti caratterizzata da un notevole patrimonio edilizio ed urbanistico che costituisce elemento di identità e cultura del territorio ed è, sia nel suo insieme di spazi pubblici e privati che nei suoi elementi di emergenza, occasione di rinnovamento. Per quanto complesso, è possibile ipotizzare l'avvio di operazioni sia su beni pubblici che privati, anche con la collaborazione di soggetti esterni all'Amministrazione Comunale. Infine, come per esempio si sta facendo in altre città l'uso temporaneo può essere usato per perseguire il recupero di spazi residuali, aree stradali o a parcheggio poco utilizzate, a fini ricreativi e di socialità (orti urbani, spazi per lo sport e il gioco, ecc).
- **sopperire ad esigenze contingenti e temporanee di servizi pubblici**. L'emergenza epidemiologica in atto ha evidenziato la necessità di ampliare gli spazi destinati ai servizi pubblici anche con attrezzature e strutture temporanee volte a soddisfare bisogni legati all'emergenza senza compromettere la funzionalità dei servizi pubblici essenziali ordinari.

2.3 DURATA

La durata dell'uso temporaneo dovrà essere rapportata al progetto proposto ed agli interventi previsti.

L'uso temporaneo può essere accordato per una sola volta. La durata dell'uso temporaneo è per un periodo di tempo non superiore ad anni tre, prorogabili di anni due.

2.4 ISTANZA

La proposta inoltrata al protocollo comunale, debitamente sottoscritta dall'utilizzatore e dal proprietario, deve contenere la seguente documentazione minima:

- Relazione illustrativa della proposta
- Bozza di convenzione debitamente compilata con i dati relativi all'intervento proposto
- Inquadramento cartografico e catastale
- Documentazione fotografica dello stato attuale
- Dichiarazione inerente la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile ed i vincoli esistenti
- Elaborati progettuali di massima in caso di esecuzione di opere e/o installazioni
- Riproduzione in scala di eventuali teli e/o pannelli riportanti motivi artistici da utilizzare per la delimitazione dell'area o il rivestimento dell'edificio
- Progetto delle opere di urbanizzazione primarie minime eventualmente previste
- Computo metrico estimativo delle opere di ripristino in caso di esecuzione opere e/o installazioni
- Ricevuta del pagamento delle spese di istruttoria