

ALLEGATO B

Criteria e indirizzi per attivare usi temporanei per la rigenerazione urbana (ex art. 23-quater DPR 380/2001 e s.m.i.)

- 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, inutilizzati o sottoutilizzati, e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, quali fattore di innesco per creazione di nuovo valore per parti di città e per le comunità ivi insediate, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di tali immobili, o parti di essi, anche per usi diversi da quelli ammessi.
- 2.** L'attivazione di usi temporanei per la rigenerazione urbana è condizionata al rispetto delle disposizioni contenute all'art. 23-quater – Usi temporanei del DPR 380/2001 e s.m.i.
- 3.** Il Consiglio comunale approva lo schema tipo di convenzione che regola l'uso temporaneo stabilendo in particolare le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di immobili e spazi urbani.
- 4.** Ai sensi del comma 7 dell'art. 23-quater del DPR 380/2001 e s.m.i., vengono di seguito individuati gli obiettivi e i criteri generali per l'attuazione delle disposizioni in materia di usi temporanei da parte della Giunta, per i casi specifici non del tutto riconducibili allo schema di convenzione approvato dal Consiglio comunale o che ne comportano un maggiore livello di dettaglio.
- 5.** Gli obiettivi urbanistici, socio economici ed ambientali che vengono perseguiti con l'insediamento di usi temporanei sono riconducibili ai seguenti:
 - contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile;
 - favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati;
 - promuovere la vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri anche con il presidio di zone poco utilizzate;
 - promuovere le condizioni di attrattività del sistema economico, mettendo in valore le tipicità locali, nel rispetto delle vocazioni delle parti del territorio;
 - arricchire il sistema dei servizi con una offerta integrativa;
 - innovare e incrementare il capitale sociale;
 - tutelare i diritti dei cittadini in materia di residenza, salute e lavoro;
 - incrementare la dotazione quali/quantitativa degli spazi pubblici o destinati ad usi e funzioni di interesse pubblico, attraverso un utilizzo multifunzionale;
 - ridurre il traffico veicolare anche attraverso una capillare diffusione sul territorio delle attività di interesse generale;
 - promuovere l'economia circolare;
 - migliorare il metabolismo urbano, in termini di flussi di energia, materia ed inquinanti in entrata e uscita dalla città a seguito delle attività antropiche presenti;
 - ridurre la impermeabilità dei suoli;
 - favorire attività ed iniziative di promozione della cultura della sostenibilità ambientale;
 - agevolare l'insediamento, lo sviluppo e l'ampliamento di attività economiche mediante il riutilizzo di spazi pubblici o privati abbandonati o sottoutilizzati, anche attraverso iniziative volte a migliorare il decoro urbano e la manutenzione degli spazi pubblici esistenti, con particolare riferimento alle aree collocate in adiacenza degli accessi principali alla Città (via Chieri, via Torino, Via Del Porto, via Racconigi, via Sommariva, via Poirino).
- 6.** Le iniziative di rilevante interesse pubblico o generale per attivare usi temporanei negli immobili ed aree dismesse sono riconducibili in via esemplificativa nelle seguenti:
 - attivazione di 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 mediante iniziative di tipo economico, sociale, culturale o di recupero ambientale;
 - realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, tra cui, a titolo esemplificativo, centri di formazione e relativi laboratori, centri di innovazione per la sperimentazione di nuovi modelli di economia urbana e/o per la condivisione di spazi e modelli di lavoro (coworking, fablab, incubatori,

ciclofficine, ecc.), servizi culturali e cognitivi (biblioteche, centri di documentazione, urban center, ecc.), club e circoli per l'intrattenimento e l'espressività, diversificazione e implementazione dell'ospitalità turistica;

- gli interventi di riuso di aree e immobili dismessi e/o sottoutilizzati non possono prescindere dall'obiettivo di dare un nuovo slancio culturale, economico e sociale ai centri urbani;
- l'avvio di un uso temporaneo di edifici ed aree dismessi o in via di dismissione deve configurarsi come occasione di sperimentazione di forme di gestione di iniziative economiche, sociali, culturali di rilevante interesse pubblico e generale, anche al fine di monitorarne le ricadute sul contesto territoriale e socio-economico e di prevedere l'insediamento stabile dell'uso e la riqualificazione di immobili e spazi aperti anche diversi da quelli inizialmente utilizzati.

7. Il rilevante interesse pubblico o generale delle proposte di uso temporaneo non riconducibili a quelle riportate a titolo esemplificativo al precedente comma è stabilito con Delibera della Giunta comunale, in cui dovrà essere messa in evidenza la rispondenza della proposta agli obiettivi di rigenerazione urbana riportati al comma 5.

8. La proposta di uso temporaneo dovrà dettagliare gli scopi di interesse generale e di pubblica utilità che esprime ed il quadro strategico delle politiche pubbliche nella quale si inserisce.

9. I contenuti minimi degli allegati che compongono la proposta di uso temporaneo dovranno illustrare:

- la valutazione del contesto urbano e dello stato dei luoghi (con riferimento a stato di fatto dell'immobile o dell'area, periodo di dismissione ed impatti sui tessuti, l'attestazione delle condizioni di accessibilità, eventuali elementi di criticità rispetto a parti non utilizzabili per motivi di insalubrità, sicurezza e vincoli);
- le finalità perseguite e le attività proposte in funzione dell'interesse pubblico/generale, anche attraverso iniziative volte a migliorare il decoro urbano e la manutenzione degli spazi pubblici esistenti;
- la planimetria dell'area e degli immobili utilizzati (catastale dell'immobile);
- relazione fotografica dello stato di fatto;
- layout con indicazione dell'utilizzo dei vari locali o spazi;
- eventuale progetto definitivo degli interventi previsti sull'immobile;
- eventuale atto di disponibilità del bene in favore del Comune o dell'utilizzatore.

10. La proposta di utilizzazione temporanea dovrà indicare gli obiettivi strategici che intende assolvere specificando le condizioni che hanno portato a proporre l'uso temporaneo, in riferimento agli obiettivi di sostenibilità di cui al comma 5 e ai seguenti:

- custodia, ovvero per gestire e salvaguardare il bene nello spazio di tempo che intercorre tra l'uso precedente e quello futuro, arrestando il degrado del patrimonio edilizio e supportandone la presa in carico;
- impulso, ovvero per contribuire a determinare la programmazione del luogo nella sua prefigurazione più definitiva e promuovere l'innescò di trasformazioni più durature;
- sperimentazione, ovvero per testare se nuovi usi possono esistere o coesistere nello spazio assegnato con nuove forme di gestione e collaborazione;
- gestione di temporaneo spostamento, ovvero per rispondere temporaneamente alla collocazione di un uso permanente per poter, ad esempio gestire una fase di cantiere;
- altro, indicare la condizione nel rispetto della finalità dell'uso temporaneo.

11. L'Amministrazione comunale, riconosciuta la pubblica utilità e l'interesse generale sottoscrive con il proprietario dell'immobile (se diverso dal Comune) e l'utilizzatore temporaneo una convenzione che disciplina modalità, tempi e garanzie in base allo schema, approvato dal Consiglio comunale, che può essere modificato o ulteriormente specificato dalla Giunta comunale nel rispetto dei criteri e degli obiettivi di cui al presente documento.

12. La stipula della convenzione costituisce titolo per l'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.

13. 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 di cui ai precedenti commi.

14. L'uso temporaneo non comporta reperimento o monetizzazione di aree per dotazioni territoriali. Il Comune in sede di convenzione può tuttavia definire requisiti di qualità urbana e dotazioni minime necessarie e funzionali all'uso temporaneo proposto.

15. L'uso temporaneo è consentito nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e di sicurezza dei locali e dei luoghi, salvo disposizioni diverse stabilite in appositi Protocolli sottoscritti con gli Enti preposti.

16. L'uso temporaneo è ammesso per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabile per altri due. In fase di prima sperimentazione la convenzione potrà stabilire anche la durata di un solo anno, rinnovabile fino a complessivi 5 anni.

17. A ulteriore specificazione della convenzione tipo approvata dal Consiglio comunale, nello schema di convenzione da approvare in Giunta, a seconda delle specifiche proposte di uso temporaneo, saranno regolati e stabiliti criteri e modalità di utilizzo degli immobili e spazi urbani da parte del soggetto gestore, la durata (anche superiore a quanto stabilito nello schema tipo di convenzione approvata dal Consiglio comunale), le eventuali dotazioni territoriali da reperire, gli obblighi, le sanzioni in caso di inadempimento e le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di tali spazi, eventuali agevolazioni fiscali.

18. Il Comune individua i soggetti proponenti iniziative di uso temporaneo riguardanti la rigenerazione urbana di aree pubbliche attraverso apposito bando o avviso pubblico. 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 della normativa vigente.

19. Nel caso di disponibilità del bene immobile per le finalità di cui al comma 1 da parte di altri Enti pubblici, l'accordo tra pubbliche amministrazioni ai sensi dell'art.15 della L. 241/90 potrà valere anche da convenzione, con esplicito richiamo ai contenuti obbligatori della convenzione richiesti dalla legge.

20. Nelle aree e negli edifici soggetti a vincolo di interesse culturale o paesaggistico, l'uso temporaneo è subordinato alla verifica di compatibilità dell'uso temporaneo con le caratteristiche tipologico-costruttive dell'edificio o dell'immobile, nonché al parere della Soprintendenza per i Beni Culturali, se previsto da legge.