ROBERTO ROCCHI
Architetto

COMUNE DI VERONA
PROTOCOLLO GENERALE - U.O. 007
N. 230997
28 AGO. 2014
ANNO TITOLO CLASSE FASCICOLO

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

OGGETTO:
Protocollo n° 178813 del 01/07/2014 con oggetto Manifestazione d'interesse presentata a seguito della pubblicazione dei bandi approvati con deliberazioni della giunta comunale 183 del 24/06/2009 e n° 206 del 08/07/2009 e rubricata nel fascicolo 2 "PROPOSTE RITENUTE AMMISSIBILI" allegato al Piano degli Interventi – Rimodulazione del Piano degli Interventi.
SCHEDA n°145 del 16/11/2009

RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO

La società METROCUBO srl, [redacted], intestataria della Manifestazione d'interesse meglio individuata con scheda n°145, a seguito della comunicazione datata 30 giugno 2014 da parte del Coordinamento Pianificazione Territoriale del Comune di Verona, intende aderire alla procedura di rimodulazione del piano degli interventi relativamente all'ambito proposto in trasformazione con la manifestazione d'interesse presentata.

La proposta d'intervento, formalizzata con la manifestazione d'interesse, è finalizzata alla realizzazione di una "Casa Protetta", una residenza privata per anziani autosufficienti di nuova concezione, dotata di tutti i confort e con un'alto profilo di qualità intrinseca e dei servizi offerti.
L'indirizzo progettuale risulta di fatto una proposta ad una serie di richieste sociali reali e concrete legate alla problematica della terza età.
L'aumento della popolazione anziana e la gestione adeguata di questo argomento do attualità, è certamente un tema sociale e progettuale sempre più importante, al quale peraltro la società civile e politica stà dedicando grande attenzione, orientandosi a progetti di rinnovamento delle politiche sociali verso gli anziani.
L'orientamento delle politiche sociali è anche quello di offrire soluzioni adeguate ed individuali alle necessità degli anziani.
Gli anziani, anche se autosufficienti, spesso vivono in unità immobiliari di proprietà ma obsolete, con impianti non a norma e con spazi di relazione e disimpegno inadeguati perché progettati in tempi in cui non vi era alcune attenzione alle problematiche legate a diminuite capacità motorie, cognitive e percettive.
Risulta pertanto indispensabile collegare la progettazione architettonica alle necessità fisiche, motorie, cognitive e percettive della persona anziana.
L'area oggetto di manifestazione d'interesse, nel cuore di Borgo Trento, risulta essere particolarmente adeguata per la realizzazione di una "Casa Protetta", offrendo all'utenza

[redacted]

anziana la possibilità di continuare a vivere in un contesto residenziale, ma dotato di spazi di relazione che promuovono la socializzazione anche con attività gestite da uno staff multidisciplinare (area video conferenza per collegarsi con figli e nipoti, sala cinema, palestra, sala lettura/biblioteca/gioco/conversazione, area podologo e parrucchiere) e di servizi dedicati alla salute (ambulatorio medico di base) come l'assistenza infermieristica e psicologica che verrebbe assicurata dagli ambulatori interni.
La finalità e' quindi quella di creare una residenza privata con un'offerta di servizi legati allo svago ma anche una serie di servizi orientati alla riabilitazione di persone autosufficienti ed una serie di servizi comuni (assistenza tecnica, assistenza diurna, pulizie, accompagnamento).
L'area scoperta circostante sarebbe inoltre gestita come spazio aperto al pubblico opportunamente piantumato, con situazioni attrezzate da arredo urbano al fine di facilitare la convivialità, la permanenza e la vita all'aperto, sia tra gli ospiti della struttura che verso gli esterni.
L'intervento proposto, così come descritto, accentuerebbe il livello di residenzialità nei riguardi dei fruitori della struttura ed il contesto adiacente, evitando l'isolamento tra struttura e tessuto urbano circostante.
Come è noto il quartiere di Borgo Trento era servito da molte strutture tipicamente orientate all'accoglienza degli anziani (Villa Lieta, Città di Verona, Chierego Perbellini) che a fronte di indiscusse opportunità speculative, sono state riconvertite in strutture residenziali.
Borgo Trento pertanto, pur essendo il quartiere di Verona con maggior numero di residenti appartenenti alla fascia della "terza età", rimane l'unico quartiere a non avere una struttura dedicata.
L'attuale mancanza di strutture di riferimento per l'accoglienza degli anziani autosufficienti all'interno del tessuto urbano, nonché la peculiarità della collocazione del sito oggetto di manifestazione d'interesse, renderebbero di fatto l'intervento proposto una risposta socialmente sostenibile ed auspicabile, atta a colmare una grave lacuna sociale.
Si pone all'attenzione dell'Amministrazione Comunale che, la società proprietaria del terreno, proprio per accentuare il carattere di residenzialità del sito, ha concretamente donato alla Curia di Verona il luogo di devozione dedicato al Culto Mariano realizzato sul lotto di proprietà della stessa negli anni '50 dagli abitanti del Quartiere, condizione che caratterizza ed alimenta ancor più il senso di appartenenza al quartiere.
La struttura proposta, disponendo di 35 posti auto interrati di proprietà già realizzati e regolarmente attivi, garantirebbe ampiamente i necessari standard urbanistici, mantenendo peraltro invariato lo schema attuale dei flussi e degli accessi e disimpegni carrabili e pedonali.

DATI TECNICI

L'edificio proposto avrebbe una consistenza di SUL 2.400 mq. sviluppati su sei piani fuori terra ed insisterebbe sulla superficie relativa all'area d'intervento del garage multipiano realizzato da Valdadige Costruzioni Spa che è costituito da n°3 piani interrati per un'ammontare di n° 120 garages.

Le attuali potenzialità del lotto dettate dalle norme di tessuto del Piano degli Interventi (art. 103 Tca1) consentirebbero un'edificazione di mq 2226 di SUL.
L'area di proprietà è attualmente completamente saturata dalle autorimesse interrate per la realizzazione delle quali si è occupata la totalità della superficie.
L'intervento proposto non dovrebbe pertanto garantire la permeabilità di parte del lotto.
L'edificio proposto è inserito all'interno di un'isolato, completamente circondato da edifici multipiano dai 5 ai sette piani fuori terra, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

DATI RELATIVI ALLA FATTIBILITA'

La particolare natura dell'intervento impone una serie di considerazioni di carattere funzionale che determinano di conseguenza i parametri quantitativi.
La peculiarità dell'intervento, come descritto nei capitoli precedenti, non risiede esclusivamente nella qualità dell'intervento dal punto di vista architettonico/funzionale/tecnologico, ma risiede anche e soprattutto nella quantità di servizi accessori che determinano di fatto la vera proposta di rinnovamento.
I Servizi assistenziali proposti sono direttamente collegati ad un concetto quantitativo, proprio perché x erogare questi servizi è necessario prevedere una serie di spazi collettivi ed ambulatoriali che non entrano nel computo delle superfici residenziali e che si possono quantificare in circa 400 mq. (Piano Terra ove verrebbero collocate le attività collettive tipo biblioteca – sala lettura – palestra – sala Tv, e parte del Piano primo dove verrebbero collocate le attività ambulatoriali).
La SUL rimanente, per rientrare nei parametri di "fattibilita'" deve andare a determinare un numero di residenze per anziani autosufficienti pari a circa 28 unità di dimensioni comprese tra i 60 e i 100 mq.
La fattibilità dell'intervento risulta quindi inderogabilmente legata agli standard quantitativi suesposti.
La proposta progettuale risulta quindi anche quella di non computare come SUL gli spazi "collettivi" ed "ambulatoriali", in pratica le superfici extraresidenziali.
Si pone rilievo sul fatto che la struttura portante dei tre livelli interrati è già stata predisposta per la realizzazione del manufatto proposto.

CONSIDERAZIONI FINALI

La proposta progettuale, così come ideata, si basa su alcune considerazioni di carattere generale che ne determinano la vera proposta di rinnovamento e che, per una efficace e pragmatica sintesi dell'intervento, si elencano di seguito:

a) Le finalità dell'intervento, nell'ottica di un concreto progetto in linea con le più moderne ed attuali politiche sociali di rinnovamento sulla terza età che hanno come cardine il mantenimento dell'anziano autosufficiente all'interno del suo quartiere di

[redacted]

b) La qualità dell'intervento proposto, intesa come qualità degli spazi adatti a persone anche con ridotte capacità motorie, ancorchè autosufficienti, e come qualità sotto il profilo tecnologico e sotto il profilo dell'uso dei materiali, è volutamente di altissimo profilo e di estrema fruibilità;
c) La quantità degli spazi di relazione (biblioteca – sala conversazione – sala lettura – sala cinema, sala da ballo, etc.) e degli spazi di assistenza (palestra riabilitazione – ambulatori , etc.) rendono la struttura all'avanguardia nella proposta residenziale per anziani autosufficienti;
d) Gli spazi all'aperto, arredati con la finalità di creare interazione anche con gli altri abitanti del quartiere e con i visitatori (parenti, amici e quant'altro), manterrebbero vivo il senso di appartenenza al quartiere, concetto fortemente legato alle più moderne teorie antropologiche che auspicano un ritorno alla cultura del marciapiede che si è pian piano dissolta, soprattutto nelle aree urbane, con una conseguente perdita di identità. Lo spazio verde ed attrezzato, essendo al centro dell'isolato, risulterebbe particolarmente coerente con il concetto di "Casa Protetta";
e) La proposta progettuale, come descritto nel capitolo dei dati tecnici, è di 6 piani fuori terra (di cui l'ultimo di dimensioni ridotte), rispettando il tessuto urbano circostante. Un'altezza inferiore risulterebbe una reale distorsione morfologica;
f) La proposta progettuale scaturisce da una reale necessità "sociale" in un quartiere dove l'assenza di aree disponibili e le scelte di trasformare le strutture assistenziali storiche, hanno reso di fatto Borgo Trento mancante di qualsiasi struttura a servizio degli anziani.
g) Come noto il quartiere di Borgo Trento è il quartiere più popolato da persone anziane autosufficienti, condizione che rende di fatto il progetto proposto come una grande opportunità a livello sociale, un progetto avanguardista ed etico allo stesso tempo, un progetto peraltro che richiede notevole impegno di capitale, in controtendenza con l'andamento attuale del mercato ed in un settore dove più che investire si tende a disinvestire (Borgo Trento ne rappresenta l'esempio più eclatante).

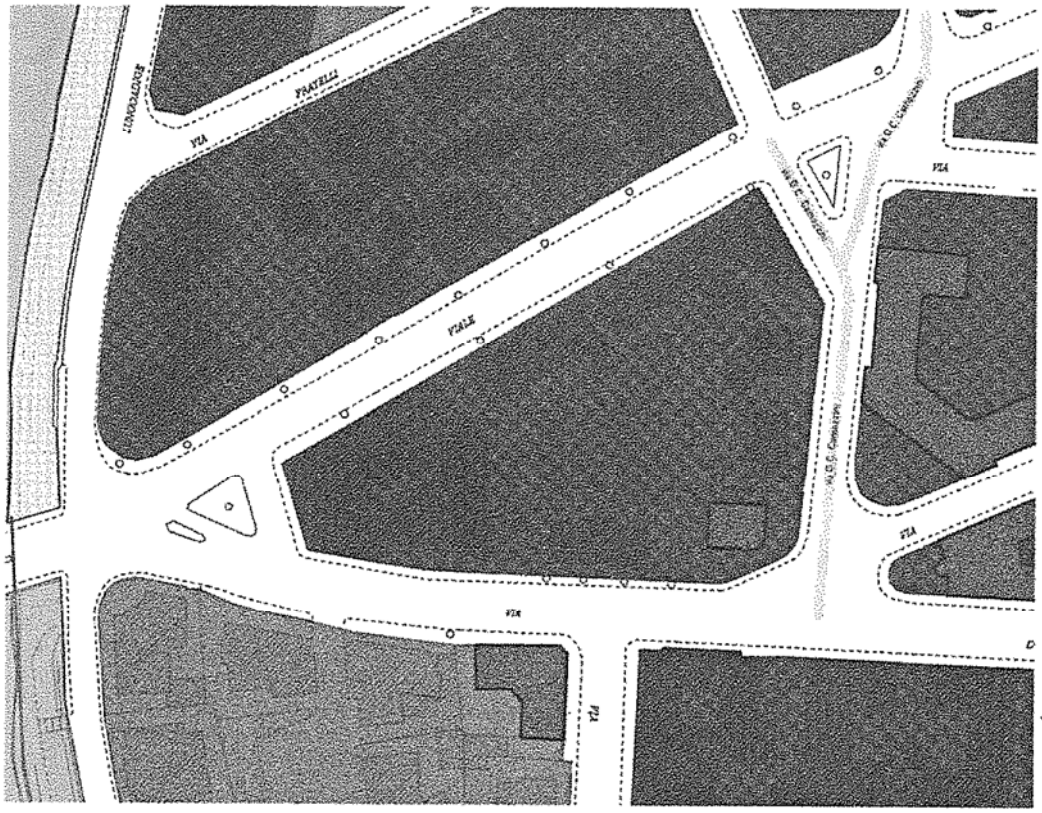
Il tecnico
Architetto Roberto ROCCHI
(ordine architetti pos. N° 925)

METROCUBO s.r.l.
L'Amministratore

[redacted]

ROBERTO ROCCHI
Architetto

ESTRATTO TAV 4 PIANO DEGLI INTERVENTI



art. 103: tessuto Tca1 – tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada con densità alta oltre i 4 piani.

[redacted]

ROBERTO ROCCHI
Architetto

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

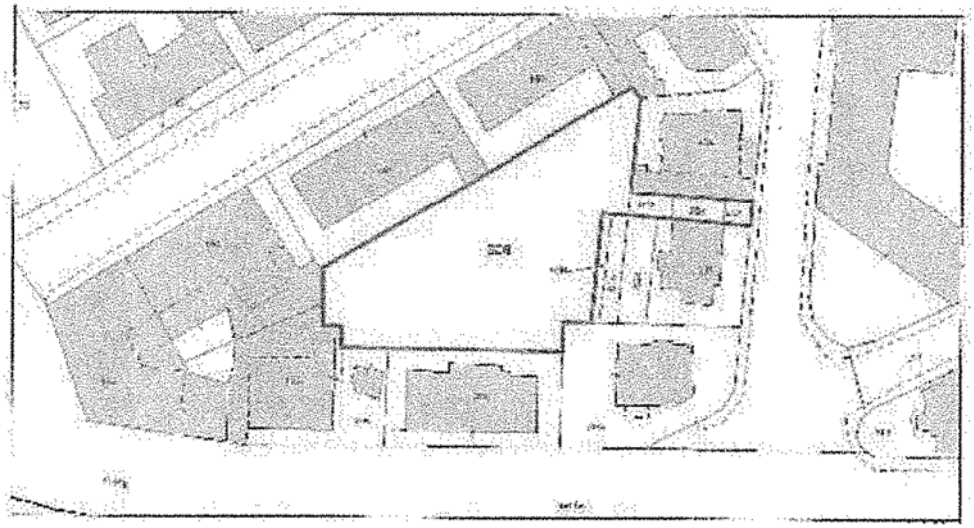


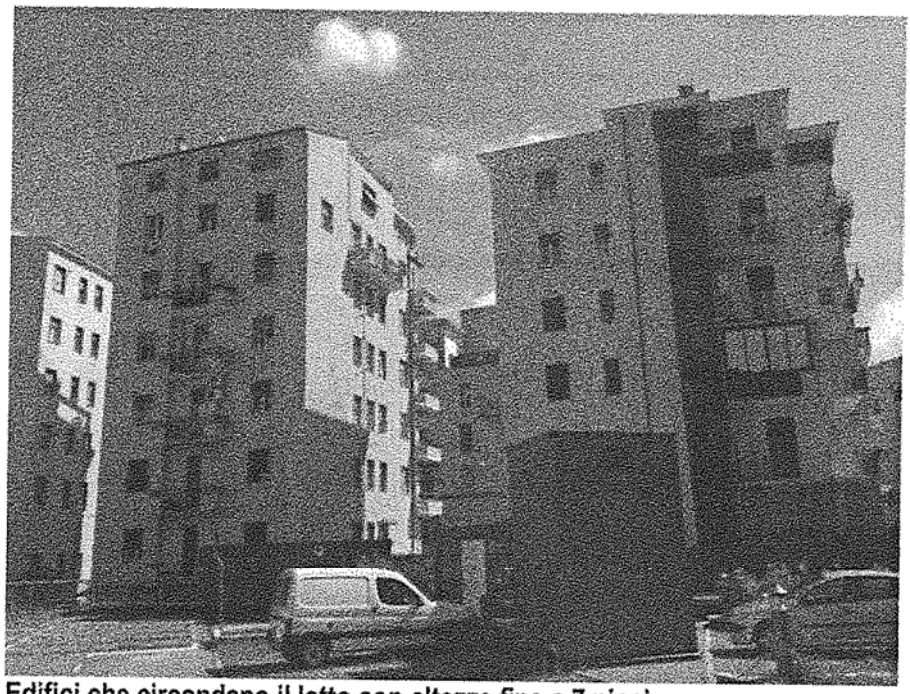
FOTO AEREA

[redacted]

ROBERTO ROCCHI
Architetto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEL LOTTO

Edifici che circondano il lotto, vista dall'interno della proprietà Metro Cuco srl



Edifici che circondano il lotto con altezze fino a 7 piani

[redacted]

ROBERTO ROCCHI
Architetto

Ripresa degli edifici circostanti dai 6 ai 7 piani dall'interno del lotto

Edifici a 7 piani confinanti con il lotto Metro cubo srl

[redacted]

SCHEMA DI ACCORDO DEFINITIVO DI PIANIFICAZIONE

EX ARTICOLO 6 DELLA L.R. 23/04/2004 N. 11

Tra:

1. Comune di Verona, con sede _____, Via _____ codice fiscale _____, legalmente rappresentato da _____ che nel proseguo del presente atto sarà denominato per brevità "Comune"
2. Ditta METRO CUBO srl, con sede in Verona, [redacted] P.I. 03931460236 legalmente rappresentata da MASSIMO MENEGHELLO che nel proseguo del presente atto sarà denominata per brevità " Soggetto attuatore "

PREMESSA GENERALE

Il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007, efficace, a sensi dell'articolo 14 comma 8 della L.R. n. 11/2004, dal 28 febbraio 2008.

Con deliberazione Consigliare n. 39 del 23 luglio 2008, l'organo deliberativo ha preso atto, ai sensi dell'articolo 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004, del "*Documento del Sindaco*" relativo al Piano degli Interventi.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 20 maggio 2009, l'Amministrazione ha approvato le linee guida per l'approvazione degli accordi pubblico-privati disciplinati dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004. Con tale provvedimento, esecutivo nelle forme di legge, il Consiglio Comunale ha stabilito che lo strumento urbanistico denominato Piano degli Interventi (P.I.), poteva recepire, in esecuzione del disposto dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, progetti ed iniziative che proponessero interventi di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a

livello comunale.

Per individuare tali iniziative l'Amministrazione Comunale ha scelto di attivare le procedure ad evidenza pubblica, mediante la pubblicazione di n. 2 Bandi approvati rispettivamente con deliberazioni di Giunta Comunale n. 183 del 24 giugno 2009 e deliberazione di Giunta Comunale n. 206 dell'8 luglio 2009.

A seguito della pubblicazione di tali bandi sono pervenute n. 41 manifestazioni per il 1° Bando e n. 615 manifestazioni per il 2° Bando.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 è stato approvato definitivamente il P.I. del Comune di Verona predisposto dal gruppo di coprogettazione e contestualmente sono stati recepiti gli accordi di pianificazione in esso contenuti come da elaborati modificati a seguito della decisione sulle osservazioni presentate.

L'articolo 6 - *Accordi tra soggetti pubblici e privati* – della L.R. n. 11/2004 prevede che i comuni, nei limiti delle competenze di cui alla predetta legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sopraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel P.I. approvato. Per quanto non disciplinato dalla L.R. n. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "*Nuove norme in materia di*

procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.

La deliberazione Consiliare n. 91 del 23 dicembre 2011, con la quale è stato approvato il P.I., ha stabilito al punto 11 di impegnare l'Amministrazione Comunale, nell'eventuale ripianificazione del dimensionamento previsto in quegli accordi pubblico privati ex articolo 6 della L.R. n. 11/2004 che non venissero perfezionati entro i termini indicati all'articolo 155 delle N.T.O del P.I. (...omissis...) fra le manifestazioni presenti nel fascicolo 2 denominato "proposte ritenute ammissibili", in quanto quest'ultime hanno seguito un procedimento partecipato attivato con procedure di evidenza pubblica e sono state valutate nella loro ammissibilità dai vari settori comunali ed in particolare dai Consigli di Circoscrizione nel cui territorio ricadono. Tali ridefinizioni dovranno comunque acquisire il parere delle competenti Circoscrizioni nel rispetto dell'iter procedurale, ferme restando le fasi già espletate.

In data 1 agosto 2013 la Giunta Comunale con propria decisione n. 1540/2013 ha espresso parere favorevole all'avvio di una fase di rimodulazione delle previsioni del Piano degli Interventi in coerenza con l'atto di indirizzo politico-amministrativo espresso al punto 11 della deliberazione 91/2011.

Nello specifico il Soggetto Attuatore in esito al 1°/2° Bando ha presentato la E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE n°106286 del 29.04.2011 SCHEDA 145 manifestazione d'interesse prot. n. 0265925 in data 16.11.2009 per le trasformazioni da effettuare sugli immobili catastalmente distinti in Comune di Verona, foglio 122, mappali 639-637-203-204-636 sub 166 di proprietà della medesima per effetto degli atti di provenienza di seguito descritti:

Il Comune di Verona con deliberazione consiliare n. 91 del 23 dicembre 2011 ha approvato il FASCICOLO 2 PIANO DEGLI INTERVENTI - ARTICOLO 6 PROPOSTE RITENUTE AMMISSIBILI [(2° Bando) o (1° Bando)] nel quale la

METROCUBO s.r.l. L'Amministratore

manifestazione è stata inserita al n. 145.

Con nota P.G. 177081 del 30.06.11 il Comune di Verona ha richiesto al Soggetto Attuatore di confermare il proprio interesse a concertare con l'Amministrazione la definizione di un accordo ai sensi dell'articolo L.R. n. 11/2004.

La Giunta Comunale con deliberazione n. 1540 del 1.08.13 ha espresso parere favorevole al presente schema di accordo impegnandosi a inserirne le previsioni, sotto forma di Scheda Norma e Repertorio normativo, nel progetto di Variante al Piano degli Interventi da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale.

Il Soggetto Attuatore con nota del _____ in atti al P.G. _____ ha confermato al Comune di Verona il proprio interesse ad attuare l'intervento.

In esito al procedimento istruttorio comunale, il Soggetto Attuatore ha presentato il presente schema di accordo, sottoscritto per accettazione, acquisito al protocollo comunale al n. _____ in data _____, con il quale lo stesso si è reso disponibile ad attuare le trasformazioni in esso contenute.

L'articolo 155, comma 8 delle N.T.O del P.I. prevede: "*Entro il termine di 120 giorni, decorrenti dalla data di efficacia del P.I., gli accordi relativi agli ambiti di cui ai precedenti commi 6 e 7, come disciplinati nel P.I. operativo approvato, dovranno essere recepiti in convenzione e stipulati con atto pubblico definitivo. Qualora nel il termine sopraindicato, ed in quello successivamente posto con diffida ad adempiere, l'accordo definitivo non dovesse essere stipulato, l'organo comunale competente pronuncia la decadenza delle previsioni operative; in tal caso agli immobili interessati si applicherà la disciplina regolativa*".

Il Comune di Verona con deliberazione consiliare n. _____ del _____ ha approvato l'intervento proposto, ed il presente schema di accordo, come risultante dagli elaborati della Variante al Piano degli Interventi pubblicati in data _____ ed

METROCUBO s.r.l. Amministratore

in particolare rubricato nel repertorio normativo, sezione 1 progressivo ____, rep. n. ____ e sezione 8, e disciplinato nella scheda norma n. ____.

La Variante al P.I. è divenuta efficace in data ____ a sensi dell'articolo 18 comma 6 della L.R. n. 11/2004.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE.

ARTICOLO 1 - Valore della premessa ed oggetto

1.1 - La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati unitamente al Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 ed alla successiva Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. ____ del ____ costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e si devono intendere qui integralmente riportati e conosciuti dalle parti.

1.2 - Il Soggetto Attuatore ed il Comune di Verona si impegnano a contribuire, ognuno per quanto di competenza, alla realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal Piano degli Interventi, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, al fine del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della ordinaria diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei documenti di Pianificazione.

ARTICOLO 2 - Principio di leale collaborazione

2.1 - Il Soggetto Attuatore e il Comune di Verona si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi

coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.

ARTICOLO 3 - Oggetto dell'accordo

3.1 - Il presente accordo regola le modalità attuative ed i contenuti dell'intervento urbanistico che interessa un'area avente Superficie Territoriale (ST) estesa complessivamente di 1855 mq. catastali, fatti salvi i più precisi in sede di titolo abilitativo e successivo frazionamento catastale, area individuata al Catasto del Comune di Verona, foglio n. 122 mappali n. 639-637-203-204-636 sub 166

3.2 - L'intervento ha per oggetto la scheda norma n. 145 1°/2° Bando, ATO 2 rubricato nel repertorio normativo, sezione 1, progr. ____ rep. N. ____ allegati al presente atto quale parte integrante dello stesso, consistente nell'attuazione di un intervento di tipo ____ da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ed avente le seguenti carature urbanistiche:

- Disciplina funzionale ..... mq. ____ di SUL;
- Livelli fuori terra: massimo ____ ;
- Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo "VS" minimo 50% della ST.

3.3 - L'intervento è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni riportate all'interno della Scheda norma e/o nel Repertorio Sez. 1:

(prescrizioni) .....

[I contenuti dello schema di massima All.1: "Schema di massima - Planimetria di progetto ....." da attuarsi da parte del Soggetto Attuatore risulta soddisfare l'esigenza di coordinamento progettuale prescritto nella Scheda norma e/o nel Repertorio Sez. 1].

3.4 - Nell'ambito della destinazione d'uso principale ____ sono considerate accessorie le destinazioni *(segue descrizione delle destinazioni accessorie come da*

N.T.O. del P.I. articolo 159), rilevanti ai fini della determinazione del carico urbanistico nell'ambito della progettazione del PUA, ai sensi dell'articolo 14 – Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati delle N.T.O. del P.I.

3.5 - In applicazione dell'art. 4 - *Criteri e limiti di flessibilità del PI* delle NTO le parti come sopra costituite convengono fin d'ora che il provvedimento di approvazione del PUA può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:

b) variazione del perimetro dell'ambito d'intervento previsto dal PI nella misura massima del 10% della misura lineare o alternativamente del 10% della ST;

c) modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di PI.

3.6 - Col presente accordo il Soggetto Attuatore espressamente rinuncia ad avvalersi della facoltà prevista dall'articolo 4 comma 1 lettera d) delle N.T.O. del P.I. e prende atto ed accetta che l'Amministrazione Comunale non autorizzerà in alcun modo modifiche che comportino variazione alle previsioni della scheda norma.

3.7 – Parte della capacità edificatoria dell'ambito, segnatamente _____ mq. (_____) di SUL, deriva dall'acquisto di crediti edilizi ceduti al Soggetto Attuatore dal COMUNE DI VERONA e dal POLO FIERISTICO S.P.A. per un corrispettivo unitario di Euro _____/mq. e così complessivamente Euro _____ (_____) come da atto stipulato in data odierna n. _____ di mio Repertorio.

3.8 - Col presente accordo si intende, pertanto, in conformità con le previsioni del Piano degli Interventi attuare le funzioni urbanistiche dell'area in coerenza con quanto richiesto dal soggetto attuatore ed in ossequio alle esigenze di tutela dell'interesse pubblico del Comune di Verona, come riportate nelle previsioni

METROQUBO s.r.l.
L'Amministratore

urbanistiche del P.I.

ARTICOLO 4 - Oneri ed obblighi del soggetto attuatore

4.1 - Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, il soggetto attuatore si impegna:

(da adottare al caso specifico)

a) a progettare ed attuare l'intervento edificatorio proposto ed approvato dal Comune prevedendo la progettazione e realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dalle N.T.O del P.I. correlate al carico urbanistico indotto dall'intervento.

Rientra nell'ambito delle obbligazioni del soggetto attuatore anche la progettazione e realizzazione delle predette opere - anche se ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento - che risultassero necessarie per il collegamento con la viabilità ed i pubblici servizi esistenti.

Si richiamano in ogni caso le disposizioni sui vincoli di cui all'articolo 25 delle N.T.O del P.I., ed in particolare le ipotesi di limitata deroga al P.I. in caso di prescrizioni imposte dall'autorità competente alla vigilanza sui vincoli stessi.

b) In attuazione delle previsioni dell'articolo 157 – *Contributo di Sostenibilità* – delle N.T.O del P.I., a contribuire al finanziamento o alla realizzazione diretta delle opere pubbliche previste dal P.I. per l'importo di € (dicesi euro) come di seguito calcolati (calcolo del contributo di sostenibilità) e comunque fino alla realizzazione completa dell'opera.

Se il costo dell'opera dovesse risultare inferiore alla quantità indicata all'art. 4.1/b), la cifra in esubero dovrà essere versata al Comune su apposito capitolo di spesa.

4.2 - Ipotesi 1: Le opere pubbliche da realizzare saranno oggetto di progettazione e realizzazione a cura dell'amministrazione comunale; il "*contributo di sostenibilità*"

và versato dal soggetto attuatore in numerario all'Amministrazione Comunale con le modalità e garanzie stabilite al successivo articolo 7.

Ipotesi 2: Il Comune consente la progettazione e l'esecuzione delle seguenti opere pubbliche *(descrizione delle opere a contributo di sostenibilità)* da parte del Soggetto Attuatore dell'intervento nel rispetto delle norme vigenti in materia di contratti pubblichi e comunque sotto l'alta sorveglianza del Comune di Verona secondo il progetto definitivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dalla convenzione edilizia del PUA, o eventuale convenzione accessiva, con le medesime modalità e garanzie che saranno stabilite al successivo articolo 6 per le opere di urbanizzazione. In tal senso il Soggetto Attuatore si impegna entro trenta giorni dalla data di sottoscrizione del presente accordo a:

a) individuare ed incaricare il Responsabile Unico del Procedimento ai sensi dell'articolo 10 del D.L.vo 163/2006 e degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 207/2010 e a comunicarne il nominativo al Comune di Verona unitamente ai dati di accreditamento dello stesso presso l'Autorità per la Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture (AVCP);

b) ad accreditarsi presso l'AVCP come Stazione Appaltante comunicando gli estremi al Comune di Verona;

c) ad ottenere il Codice Unico di Progetto (CUP) ed il Codice Identificativo di Gara (CIG) relativi all'opera e comunicandoli al Comune di Verona.

4.3 - A garanzia della realizzazione dell'opera a sostenibilità il soggetto attuatore costituirà a favore del Comune di Verona, idonea garanzia fideiussoria, per un ammontare di Euro (diconsi euro /00), prestata da che verrà rilasciata contestualmente al rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione di dette opere e

METROCUBO s.r.l. L'Amministratore

comunque in sede di stipula della convenzione del PUA. Dette opere dovranno in ogni caso essere concluse e collaudate prima della richiesta di agibilità dell'edificio oggetto di scheda norma.

La garanzia fideiussoria di cui al punto precedente sarà ridotta con nota dirigenziale a seguito di richiesta, proporzionalmente allo stato di avanzamento della realizzazione delle opere pubbliche.

4.4 - Restano ferme le ulteriori obbligazioni che sono specificate nelle N.T.O. del P.I. ed in particolare quelle previste all'articolo 160.

ARTICOLO 5 - Impegni del Comune di Verona

5.1 - Il Comune di Verona si impegna ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e s.i.m. e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione del presente accordo.

5.2 - Il Comune di Verona si impegna a proporre l'assunzione negli atti di pianificazione attuativa e nei permessi di costruire comunque denominati le previsioni concordate con il privato per garantire, nel rispetto della disciplina di diritto vigente, il recepimento dei contenuti dell'accordo.

ARTICOLO 6 - Ulteriori impegni da riportare nella Convenzione Urbanistica

6.1 - Il presente accordo stabilisce una serie di condizioni, che costituiscono elemento essenziale per la realizzazione dell'intervento, e che dovranno essere formalizzate nella convenzione urbanistica del PUA.

6.2 - L'attuazione degli interventi avverrà mediante presentazione di apposita istanza di piano Urbanistico Attuativo (PUA), affinché possa essere approvato entro i termini stabiliti al successivo articolo 10.2.

6.3 - All'istanza di PUA dovrà essere allegato lo schema di convenzione urbanistica

sottoscritto per accettazione da tutti gli aventi titolo che, in attuazione degli obblighi assunti con il presente accordo, dovrà contenere:

1) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e, in proporzione alla SUL edificabile, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti ed espressamente descritte sulla base di progetti definitivi e di appositi preventivi di costo, quando il Comune non preveda già di realizzarle direttamente;

2) la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti e di quelle da realizzare ai sensi del precedente punto 1) scomputando il loro costo dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione e fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione; qualora tuttavia il cessionario si impegni ad applicare prezzi di vendita o canoni di locazione in conformità alle disposizioni vigenti statali e regionali, lo stesso ha titolo all'esenzione dal pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione;

3) in caso di edilizia convenzionata, i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione;

4) i termini, entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le modalità alta sorveglianza circa l'attuazione delle stesse;

5) le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

6.4 - L'attuazione dell'intervento potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché le opere di urbanizzazione funzionali ad ogni singolo stralcio siano previste ed evidenziate nel progetto allegato al titolo abilitativo edilizio e regolarmente collaudate prima della richiesta del certificato di agibilità dell'immobile cui sono pertinenti.

METROCUBO s.r.l. Amministratore

ARTICOLO 7 – Modalità di pagamento del contributo di sostenibilità

7.1 - Il soggetto attuatore, in relazione a quanto concordato al precedente articolo 4, comma 1, lett. b) si impegna a versare al comune l'importo del contributo di sostenibilità pari a € _____ (dicesi euro _____),

7.2 - Il 10% del contributo, pari a € _____ (dicesi euro _____) è stato pagato dal soggetto attuatore al Comune di Verona come da ricevuta n. _____ del _____, che il comune di Verona riconosce regolare e per la quale rilascia quietanza con la firma del presente atto.

7.3 - Il soggetto attuatore si impegna a versare il 90% del rimanente contributo pari a € _____ (dicesi euro _____) in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di stipula del presente accordo e precisamente:

- Prima rata pari a € _____ entro il _____;
- Seconda rata pari a € _____ entro il _____;
- Terza rata pari a € _____ entro il _____;
- Quarta rata pari a € _____ entro il _____;
- Quinta rata pari a € _____ entro il _____;

7.4 - A garanzia del versamento del contributo di sostenibilità il soggetto attuatore ha costituito a favore del Comune di Verona, idonea garanzia fideiussoria *(come da schema tipo approvato)*, per un ammontare di € _____ *(90% dell'importo complessivo del contributo di sostenibilità)* _____ (dicesi euro _____), prestata da _____ *(indicare gli estremi ed i dati identificativi)*.

7.5 - Le garanzie fideiussorie di cui al punto precedente sono ridotte:

Ipotesi 1, con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento.

Ipotesi 2, con modalità da definirsi nella convenzione nei casi di esecuzione diretta di opere.

7.6 - Il saldo delle rate residue dovrà, in ogni caso, essere versato anticipatamente rispetto alle scadenze sopra indicate contestualmente alla presentazione della prima richiesta di agibilità degli edifici oggetto del presente accordo. Nel caso l'attuazione fosse articolata in comparti omogenei di attuazione, il saldo di cui al precedente periodo è pari all'ammontare che compete al comparto medesimo.

7.7 - Per quanto non previsto dal presente atto le parti convengono che si applichi il *"Regolamento Generale delle Entrate Comunali"* ed il *"Regolamento di Contabilità"*.

ARTICOLO 8 - Motivazione

8.1 - L'intesa con il privato è essenziale per il raggiungimento del miglior assetto della parte di territorio comunale oggetto dell'accordo.

8.2 - La successiva convenzione del PUA definirà puntualmente le opere e gli impegni che sono stati sinteticamente esplicitati negli articoli precedenti e che evidenziano l'interesse generale all'accoglimento di quanto contenuto nel presente accordo.

ARTICOLO 9 - Rapporti con i terzi

9.1 - L'accordo, per quanto a conoscenza delle parti contraenti, non apporta pregiudizio ai diritti dei terzi.

9.2 - Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente e dal Piano degli Interventi.

ARTICOLO 10 – Recesso e decadenza

10.1 - Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un

indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno al soggetto attuatore.

10.2 - A norma dell'articolo 2, comma 6 delle N.T.O del P.I., le previsioni operative ed il presente accordo decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della Variante al P.I. cui accedono, il PUA non è approvato.

10.3 - Nell'ipotesi di decadenza che precede, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni del P.I. Regolativo.

ARTICOLO 11 - Risoluzione

11.1 - Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza del soggetto attuatore degli obblighi assunti agli articoli 4, 6 e 7.

11.2 - In tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata con cui l'ente dichiara ai privati che intende valersi della succitata clausola risolutiva, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

11.3 - Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'articolo 1453 del codice civile.

11.4 - La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l' approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'articolo 21 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241.

ARTICOLO 12 - Efficacia dell'attività amministrativa già espletata in vista della stipula del presente accordo

12.1 - Sono salvi gli effetti delle deliberazioni, pareri, assensi, accordi già approvati, posti in essere dai firmatari del presente atto anteriormente alla stipula del medesimo.

METROCUBO s.r.l. L'Amministratore

con particolare riferimento alle comunicazioni intercorse tra le parti, nei limiti in cui gli atti precedentemente richiamati in premessa siano conformi o compatibili con il Piano degli Interventi approvato con Deliberazione Consiliare n. 91 del 23 dicembre 2011 ed alla successiva variante approvata con Deliberazione Consiliare n. del .

ARTICOLO 13 - Controversie

13.1 - Ai sensi dell'articolo 11, comma 5, della legge 7 agosto 1990, n. 241, è competente a decidere su ogni controversia relativa al presente atto il Giudice Amministrativo.

ARTICOLO 14 - Privacy

14.1 - I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cu al codice approvato con D.L.vo 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

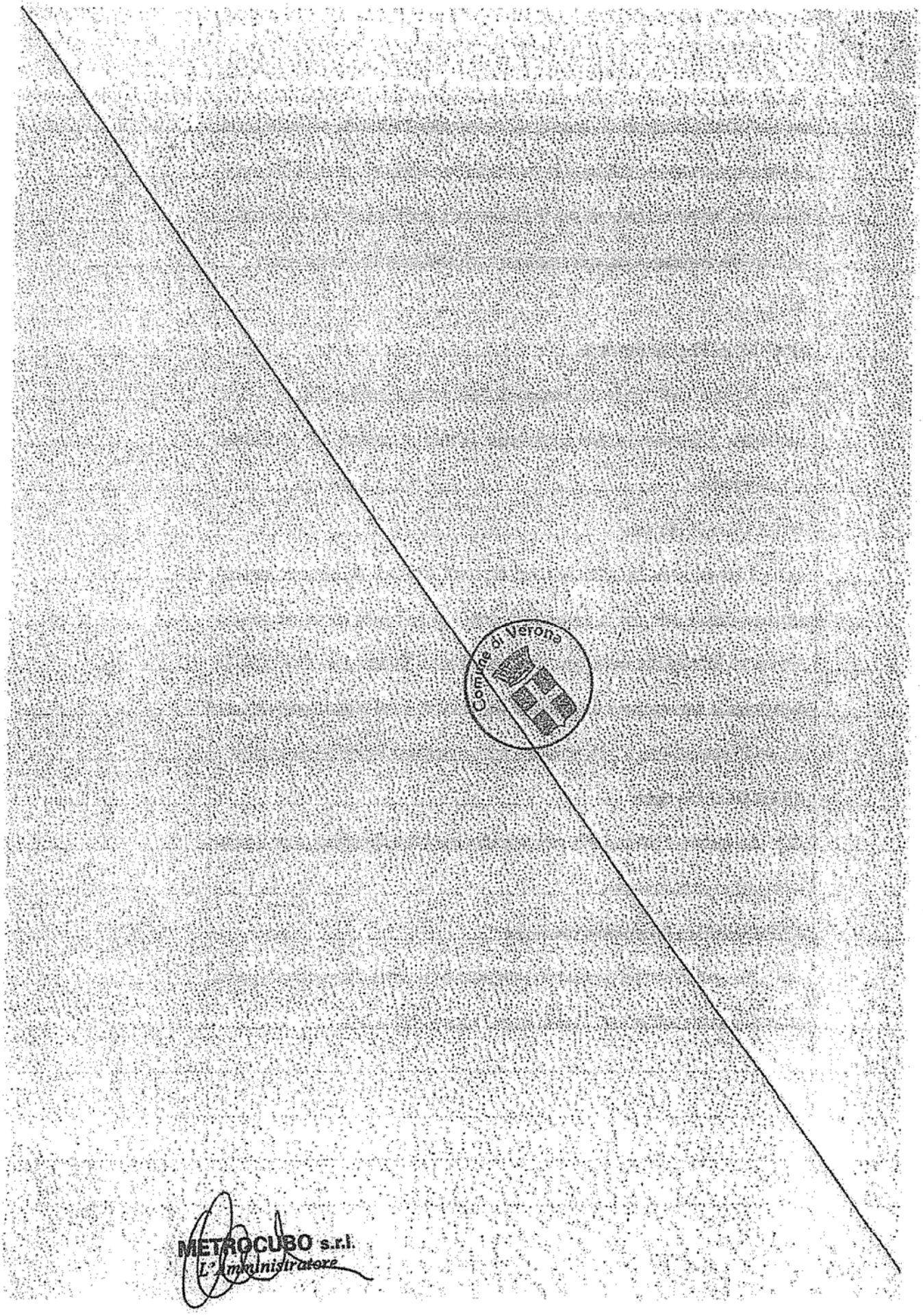
ARTICOLO 15 - Spese

15.1 - Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a totale carico del soggetto attuatore.

ARTICOLO 16 - Disposizioni conclusive

16.1 - Per quanto non previsto dal presente accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

METROCUBO s.r.l.
L'Amministratore



METROCUBO s.r.l.
L'Amministratore

Da: "Per conto di: roberto.rocchi@archiworldpec.it" <posta-certificata@pec.aruba.it>
A: <urbanistica@pec.comune.verona.it>
Data invio: giovedì 28 agosto 2014 11.44
Allega: daticert.xml; postacert.eml
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: conferma interesse di accordo - scheda 145 - Metrocubo SRL

--Questo è un Messaggio di Posta Certificata--

Il giorno 28/08/2014 alle ore 11:44:07 (+0200) il messaggio con Oggetto
"conferma interesse di accordo - scheda 145 - Metrocubo SRL" è stato inviato dal mittente
"roberto.rocchi@archiworldpec.it"
e indirizzato a:
urbanistica@pec.comune.verona.it
Il messaggio originale è incluso in allegato, per aprirlo cliccare sul file "postacert.eml" (nella webmail o in alcuni client di posta l'allegato potrebbe avere come nome l'oggetto del messaggio originale).
L'allegato daticert.xml contiene informazioni di servizio sulla trasmissione
L'identificativo univoco di questo messaggio è:
opec275.20140828114408.08835.09.1.48@pec.aruba.it