

377

Cowee
Prospero

COMUNE DI VERONA
PROTOCOLLO GENERALE - U.D. 007
- 9 OTT. 2014
N. 276355
ANNO TITOLO CLASSE FASCICOLO

Europa gestioni Immobiliari
L'Amministratore Delegato



Prt. P-EGI.2014.0002531.U - Uff. EGI 03/10/2014

al Comune di Verona
Planificazione Territoriale
Via Pallone 9
37121 Verona

c.a. Dirigente Coordinamento
Planificazione Territoriale
Arch. Mauro Grison

PEC
RSC 1/R 42141754190-4

Oggetto: Immobile sito [redacted] di proprietà di Europa Gestioni Immobiliari S.p.A. - Manifestazione di Interesse presentata a seguito della pubblicazione dei bandi approvati con deliberazioni della Giunta Comunale n. 183 del 24/06/2009 e n. 206 del 08/07/2007 e rubricata nel Fascicolo 2 "Proposte ritenute ammissibili", allegato al Piano degli Interventi. Rimodulazione del Piano degli Interventi

Egregio Architetto,

In riferimento alla vostra comunicazione del 31/07/2014 (Rif.to PG 178866) e all'incontro del 16/09/2014 presso i vostri uffici, con la presente si conferma l'interesse da parte di Europa Gestioni Immobiliari S.p.A., proprietaria dell'immobile sito in Verona via delle Coste, a concertare con l'Amministrazione del Comune di Verona la definizione di un accordo pubblico-privato ai sensi della LR n. 11/2004 volto al cambio di destinazione d'uso.

L'intero compendio, allo stato attuale identificato al catasto terreni con un'unica particella (fg. 264, part. 446), è il risultato di due successive acquisizioni da parte di Poste Italiane al Comune di Verona:

1. Atto di permuta Rep. n.655 stipulato l'11/10/63 relativo ad un lotto di 6849 mq. Su tale area è stato realizzato nel 1987 per conto dell'Amministrazione delle Poste e Telecomunicazioni un edificio di tipologia direzionale;
2. Atto di compravendita Rep. n.33256 del 20/11/1997 relativo ad un lotto di circa 8885 mq. Tale area, ad eccezione della pensilina usata per lo scarico e la movimentazione dei pacchi postali, è rimasta libera da costruzioni e inutilizzato.

L'intero compendio è stato poi conferito da Poste Italiane S.p.A. all'interno di un più vasto ramo d'azienda con atto notarile del 4 maggio 2001 ad Europa Gestioni Immobiliari S.p.A.

L'edificio, che insiste sul primo lotto acquisito, si sviluppa su 6 piani fuori terra oltre a 1 interrato per un totale lordo di circa 15.580 mq.

Attualmente lo stato occupazionale dell'edificio risulta il seguente:

- Una porzione di circa 6.400 mq di superficie lorda (al piano terra, 1° e 2°) è in locazione a Poste Italiane S.p.A. per lo svolgimento di attività direzionali e di attività

Europa Gestioni Immobiliari S.p.A.

Gruppo
Posteitaliane

[redacted]
Codice Fiscale 03027410152
[redacted]



Europa gestioni Immobiliari

legate alla movimentazione della posta. Il contratto, stipulato in data 15.12.2005, è tacitamente rinnovato fino al 2017.

- Una porzione di circa 3.900 mq di superficie lorda (al piano interrato, 1°, 3°, 4°, 5°) è locato all'Agenzia delle Entrate ed è in corso di ristrutturazione al fine di adeguare i locali allo svolgimento delle attività direzionali del conduttore. Il contratto, stipulato in data 24.09.2014 e avente durata 6 anni, ha decorrenza a far data dalla consegna dell'immobile prevista entro maggio 2016.
- La porzione rimanente è in parte libera (piano 1°), in parte destinato ad autorimessa e locali tecnologici a servizio dell'intero edificio (piano interrato).

Alla luce di quanto sopra detto e delle motivazioni esplicitate nella manifestazione di interesse del 16.11.2009 e nella successiva osservazione al Piano degli Interventi del 18.11.2011, in particolare rispetto al carattere privatistico della proprietà e alla natura transitoria dei contratti di locazione ad oggi vigenti, si propone in sede di definizione di accordo pubblico - privato la possibilità di svolgere all'interno dell'immobile destinazioni d'uso produttivo al piano terra e ammezzato (per complessivi 3.664 mq di SUL) e direzionale privato ai piani superiori (per complessivi 5.710 mq di SUL) (vedere allegato 1 - "Dettaglio di calcolo SUL, oneri e dotazioni a servizio").

Ai fini dell'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, sono state quindi effettuate le seguenti considerazioni:

- l'Ambito di Intervento è stato determinato considerando l'intero lotto acquisito nel 1963 su cui sorge il fabbricato, oltre ad una porzione di lotto acquisito nel 1997 corrispondente agli spazi esterni strettamente necessari a Poste per la manovra e il parcheggio dei propri mezzi di trasporto (vedere allegato 2 - "proposta di Scheda Norma"). La ST complessiva così determinata è pari a circa 10.547 mq alla quale corrisponde pertanto una superficie con destinazione VS (art. 156, comma 3, lett. e delle NTO del PI) pari a 5.274 mq (vedere allegato 2 - "Proposta di Scheda Norma"). A tale proposito si precisa che sono già in corso le attività necessarie al frazionamento catastale del lotto.
- Le dotazioni minime di servizi generate dalla trasformazione (art. 20 comma 2 lett b e c delle NTO del PI) sono pari a 6.765 mq (vedere allegato 1 - "Dettaglio di calcolo SUL, oneri e dotazioni a servizio").
- Gli standard a parcheggio da soddisfare relativi alla trasformazione sono pari a 2.446 mq per parcheggi di tipo privato (P1), reperibili interamente al piano interrato dell'edificio, e 4.730 mq per quelli di tipo pubblico (P2), reperibili all'interno dell'area VS (vedere allegato 1 - "Dettaglio di calcolo oneri e dotazioni a servizio");
- Il contributo di sostenibilità (art. 157) complessivamente determinato per le varie destinazioni d'uso in funzione della SUL è pari a € 530.080 (vedere allegato 1 - "Dettaglio di calcolo SUL, oneri e dotazioni a servizio").

In considerazione del fatto che la locazione a Poste Italiane resterà valida fino al 2017 e che l'Agenzia delle Entrate è un ente pubblico, è ragionevole affermare che l'utilizzo dell'immobile rimarrà temporaneamente invariato ad eccezione della porzione libera pari a 1.037 mq di SUL.

Europa gestioni Immobiliari

Si propone pertanto di procedere al cambio di destinazione urbanistico dell'intero compendio mediante Piano Attuativo, la cui attuazione avverrà però per stralci funzionali in ragione della sostituzione degli attuali conduttori con altri riconducibili a soggetti di tipo privato.

La proposta consiste quindi nel seguenti step:

1. Alla firma dell'accordo:

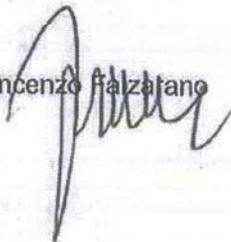
- Cessione di tutta la quota di VS dovuta pari a 5.274 mq (vedere allegato 2 – "Proposta di Scheda Norma"). All'interno di tale superficie verrà soddisfatta l'intera dotazione di parcheggi pubblici P2 pari a 4.730 mq nonché parte della dotazione di servizi (544 mq). Relativamente alla dotazione P2, in considerazione dell'ampia presenza di parcheggi nelle vicinanze, si precisa che la proprietà si rende disponibile a realizzare, alternativamente alla realizzazione di parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche per un importo pari al valore della quota di parcheggi dovuti.
- Pagamento del contributo di sostenibilità per la sola porzione libera (1.037 mq di SUL) pari a € 82.960 (vedere allegato 1 – "Dettaglio di calcolo oneri e dotazioni a servizio").
- Soddifacimento degli standard relativi alla densità arborea e arbustiva (3 mq/100 mq si ST)

2. Alla stipula di un nuovo contratto di locazione con un soggetto di tipo privato a seguito di rilascio degli spazi occupati:

- Pagamento della monetizzazione della superficie a standard rimanente (1.491 mq);
- Pagamento del contributo di sostenibilità per la porzione occupata fino alla concorrenza del totale complessivamente dovuto.

Tutto quanto sopra specificato è comunque subordinato all'approvazione del Consiglio di Amministrazione di Europa Gestioni Immobiliari S.p.A.

Vincenzo Falzaroni



Allegati:

1. Dettaglio di calcolo SUL, oneri e dotazioni a servizio
2. Proposta di Scheda Norma
3. Bozza di Schema di Accordo definitivo di pianificazione ex art. 6 della L.R. 23/04/2001 n.11
4. Visura catastale
5. Estratto di mappa
6. Fotocopia del documento di identità del firmatario dell'istanza

Allegato 1 "dettaglio Calcolo oneri e dotazioni a servizio

Destinazioni d'uso richieste distinte per piano e attuale conduttore

Piani	Destinazioni d'uso	SUL (mq)			NO SUL (mq)			
		Poste Italiane	Agenzia delle Entrate	Superfici libere	Conn. Vert.	Archivi	Autotrm.	Loc. tecnici
Interrato	Produttivo				206	588	2.853	1.054
Terra		3.511			216			323
Ammezzato		153			63			
SubTotale SUL (mq)		3.664	0	0	485	588	2.853	1.377
Primo	Direzionale	215	793	1.037	245			
Secondo		1.707			175			
Terzo			652		162			
Quarto			653		161			
Quinto			653		161			
SubTotale SUL (mq)		1.922	2.751	1.037	904			
TOT SUL (mq)		5.586	2.751	1.037	1.389	588	2.853	1.377

Ceasloni (VS) (art. 156)

mq Ambito di Intervento	(ST)	10.547
TOT mq VS	(50% ST)	5.274

Dotazione minima di servizi (art. 20)

Direz Libero	100% SUL	1.037
Direz Ag. Entrate	100% SUL	2.751
Direz Poste	100% SUL	1.922
Prod Poste	10% ST	1.055
TOT mq		6.765

Standard a parcheggio (art. 14)

Destinazioni d'uso	CU	Indice P1	Indice P2
Direzionale	Alto	0,30	0,70
Produttivo	Basso	0,20	0,20

Destinazioni d'uso	CU	mq P1 (1)	mq P2 (2)
Direz Libero	Alto	311	726
Direz Ag. Entrate	Alto	825	1.926
Direz Poste	Alto	577	1.345
Prod Poste	Basso	733	733
TOT mq		2.446	4.730

(1) Reperibile all'interno dell'edificio nel locale autorimessa al piano interrato (2.853 mq)
 (2) Reperibile all'interno dell'area VS

Contributo di sostenibilità (art. 157)

Destinazioni d'uso	€/mq SUL	contributo
Direz Libero	80	€ 82.960,00
Direz Ag. Entrate	80	€ 220.080,00
Direz Poste	80	€ 153.760,00
Prod Poste	20	€ 73.280,00
TOT		€ 530.080,00

Calcolo monetizzazione

mq Dotaz. minima di servizi	(A)	6.765
mq VS	(B)	5.274
TOT mq da monetizzare	(A-B)	1.491

Uso	€/mq	valore monetizzaz.
parcheggio	64	€ 95.428,27

Calcolo densità arborea e arbustiva

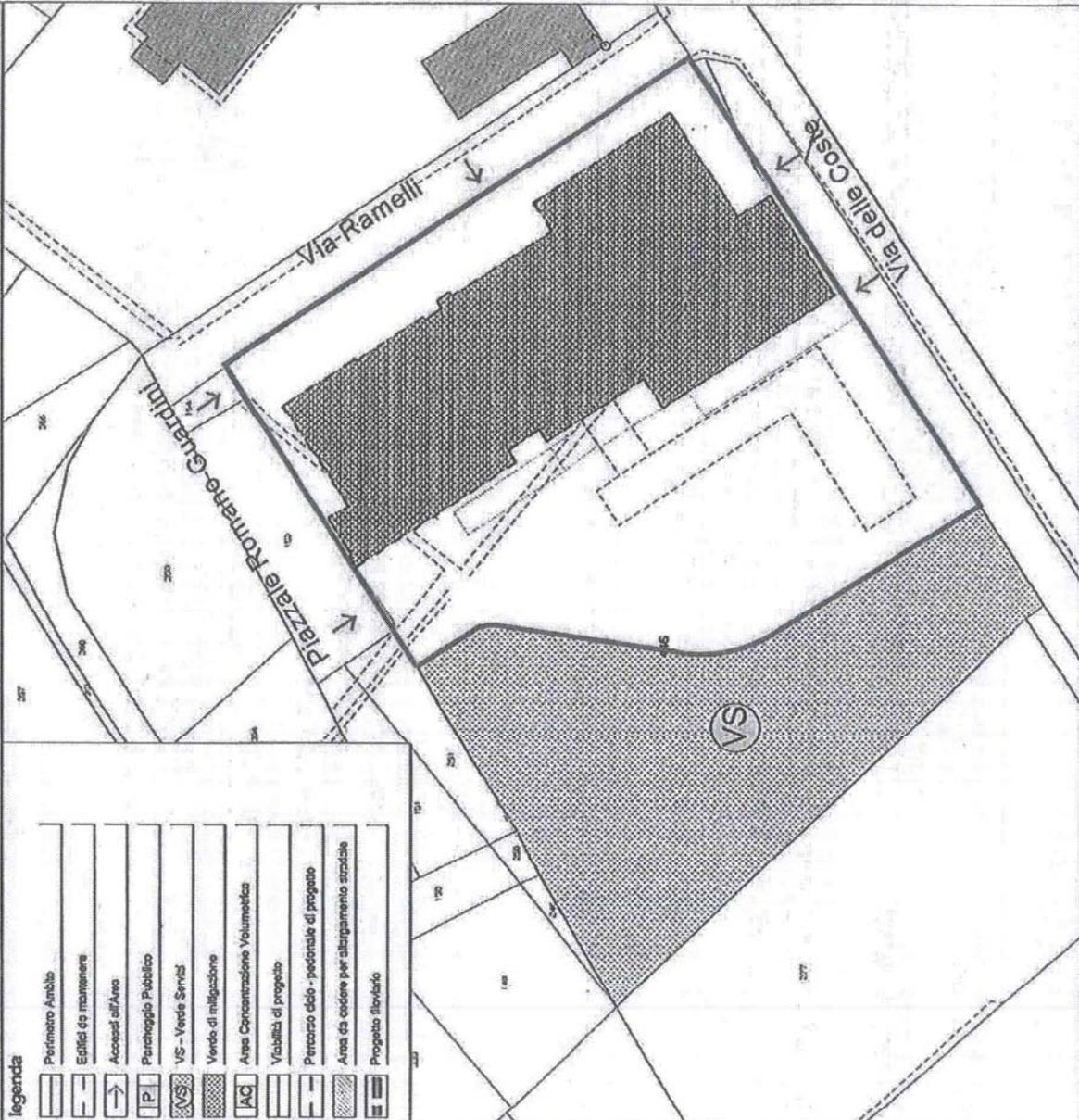
DA: densità arborea	n 3/100 mq ST	316
DAR: densità arbustiva	n 3/100 mq ST	316

An. 2

SCHEMA PROGETTUALE

Legenda

-  Perimetro Ambito
-  Edifici da mantenere
-  Accessi all'Aree
-  Parcheggio Pubblico
-  VS - Verde Servitù
-  Verde di mitigazione
-  Area Concentrazione Volumetrica
-  Viabilità di progetto
-  Percorso ciclo - pedonale di progetto
-  Area da cedere per allargamento stradale
-  Progetto siltoviano



CARATURE URBANISTICHE

ST	10.547 mq
Classe Perequativa	n°X
U1 - Abitativi	- mq
U2 - Commerciali	- mq
U3 - Terzian	5.710 mq
U4 - Turistici, ricettivi congressuali	- mq
U5 - Produttivi e manifatturieri	3.664 mq
U - altro (specificare dest. uso proposta)	- mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	9.374 mq
N. Piani Fuori terra	max n. 6
VS	min. 50%
	5.274 mq

MODALITA' DI ATTUAZIONE

- Comparto Urbanistico convenzionato
- PUA

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

PRESCRIZIONI:

X STEP



PIANO DEGLI INTERVENTI

Coordinamento Livellificazione Territoriale - Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

ATO X REPERTORIO X

SCHEDA NORMA



Ufficio Provinciale di VERONA

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2012

Data: 25/10/2012 - Ora: 17.46.03 Fine

Visura n.: T252513 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: EUROPA GESTIONI IMMOBILIARI S.P.A. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di VERONA
Soggetto individuato	EUROPA GESTIONI IMMOBILIARI S.P.A. con sede in ROMA C.F.: 03027410152

1. Unità Immobiliari site nel Comune di VERONA(Codice L.781) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		264	446	6	3		B/4	4	623 m ²	Euro 1.608,76	VIA DELLE COSTE piano: 4 -5; VARIAZIONE del 27/02/2002 n. 2053 .1/2002 in atti dal 27/02/2002 (protocollo n. 59267) FRZ	Annotazione
2		264	446	8	3		B/4	4	85888 m ²	Euro 221.012,18	VIA DELLE COSTE piano: S1 -T-1-2 -5- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2008 n. 11128 .1/2008 in atti dal 16/05/2008 (protocollo n. VR0189142) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m² 86211 Rendita: Euro 222.620,94

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EUROPA GESTIONI IMMOBILIARI S.P.A. con sede in ROMA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/04/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 14345 .1/2011 in atti dal 20/06/2011 Repertorio n. 21617 Rogante: BECCHETTI ALFREDO MARIA Sede: ROMA Registrazione: IDENTIFICAZIONE CATASTALE	03027410152*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Al. 4

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. Europa Gestioni Immobiliari S.p.A., con sede in Roma Viale Europa 175 _____ P.I. 04275991000, legalmente rappresentata dall'Ing. Vincenzo Falzarano 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 2° Bando ha presentato la manifestazione d'interesse prot. n. 268048 in data 17/11/2009 per le trasformazioni da effettuare sull'immobile catastalmente distinto in Comune di Verona, foglio 264, mappale 446sub 6 e sub 8 di proprietà della medesima per effetto degli atti di provenienza di seguito descritti:

1. Atto di conferimento di ramo di azienda del Notaio Alfredo Maria Becchetti rep. 571 e racc. 273 del 4.5.2001;

2. Atto di cessione di aree ed identificazione catastale del Notaio Alfredo Maria
Becchetti rep. 21617 e racc.9425 del 28.4.2011

3. Atto integrativo all'atto di cui al punto 1 del Notaio Alfredo Maria Becchetti
rep. 2521 e racc.1365 del 25.11.2002;

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
manifestazione è stata inserita al n. _____.

Con nota p.g. 210438 del 5/8/2014, 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. 11/2004 .

La Giunta Comunale con deliberazione n. _____ del _____, 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 in particolare rubricato nel repertorio normativo, sezione I 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. 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 P.I.ano 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 10.547 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. 264 mappale n. 446-

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

- Disciplina funzionale mq. 9.374 di SUL;
- Livelli fuori terra: massimo 6;
- 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)

- contributo di sostenibilità (distinto tra porzione attualmente libera e porzione attualmente locata a conduttori pubblici -Poste Italiane ed Agenzia delle Entrate);

- quota parcheggi pubblici richiesta in considerazione dell'eccedenza di parcheggi pubblici presenti nella zona, può essere sostituita con la realizzazione di altri servizi pubblici richiesti dall'Amministrazione Comunale a parità di costo.

[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 delle destinazioni d'uso principali terziaria e produttiva 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 P.I. .*

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.

3.7- 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 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 adattare 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 € 82.960,00 (dicesi euro ottantaduemilanovecentosessanta/00) come di seguito calcolati :

Destinazioni d'uso	€/mq	
	SUL	contributo
Direzionale Libero	80	€ 82.960,00
Direzionale Ag. Entrate	80	€ 220.080,00
Direzionale Poste	80	€ 153.760,00
Produttivo Poste	20	€ 73.280,00
Totale		€ 530.080,00

(calcolo del contributo di sostenibilità) e comunque fino alla realizzazione completa dell'opera.

Laddove le SUL attualmente occupate da Poste Italiane (mq 5.586) e quelle oggetto del contratto di locazione con l'Agenzia delle Entrate (mq. 2.751) venisse destinata in tutto o in parte ad altro soggetto privato, l'importo sopra indicato dovrà essere integrato sino alla concorrenza di € 530.080,00 (dicesi cinquecentotrentamilaottanta/00)

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 pubblici 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 74.664,00 (diconsi euro settantaquattromila seicentosestantaquattro/00), prestata da che verrà rilasciata contestualmente al

rilascio dell'autorizzazione alla realizzazione di dette opere e 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.

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 € 82.960,00 (dicesi euro ottantaduemilanovecentosessanta/00).

7.2 - Il 10% del contributo, pari a € 8.296,00 (dicesi euro ottomila duecentonovantasei/00) 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 € 74.664,00 (dicesi euro settantaquattromilaseicentosessantaquattro/00) in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di stipula del presente accordo e precisamente:

- Prima rata pari ad € 14.932,80 entro il _____ ;
- Seconda rata pari ad € 14.932,80 entro il _____ ;
- Terza rata pari ad € 14.932,80 entro il _____ ;
- Quarta rata pari ad € 14.932,80 entro il _____ ;
- Quinta rata pari ad € 14.932,80 entro il _____ ;

- La restante parte del contributo di sostenibilità (pari ad euro 447.120,00) verrà corrisposta al momento dell'effettivo utilizzo delle superfici da parte di conduttori privati. L'importo di euro 447.120,00 verrà corrisposto ricalcolando le quote dovute proporzionalmente all'utilizzo degli spazi, con le modalità precedentemente descritte: 10% all'effettivo utilizzo ed il restante 90% in rate costanti.

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 € 74.664,00 (90% dell'importo complessivo del contributo di sostenibilità) (dicesi euro settantaquattromilaseicentosessantaquattro/00), 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 Comunale" 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, oltre alla restituzione delle somme versate dal 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. In tal caso il soggetto attuatore avrà diritto comunque alla restituzione delle somme versate.

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, 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 cui 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.

An. 5

N=5032400

Ufficio Provinciale di VERONA - Direttore: ING. SALVATORE PISCO

Particella: 448

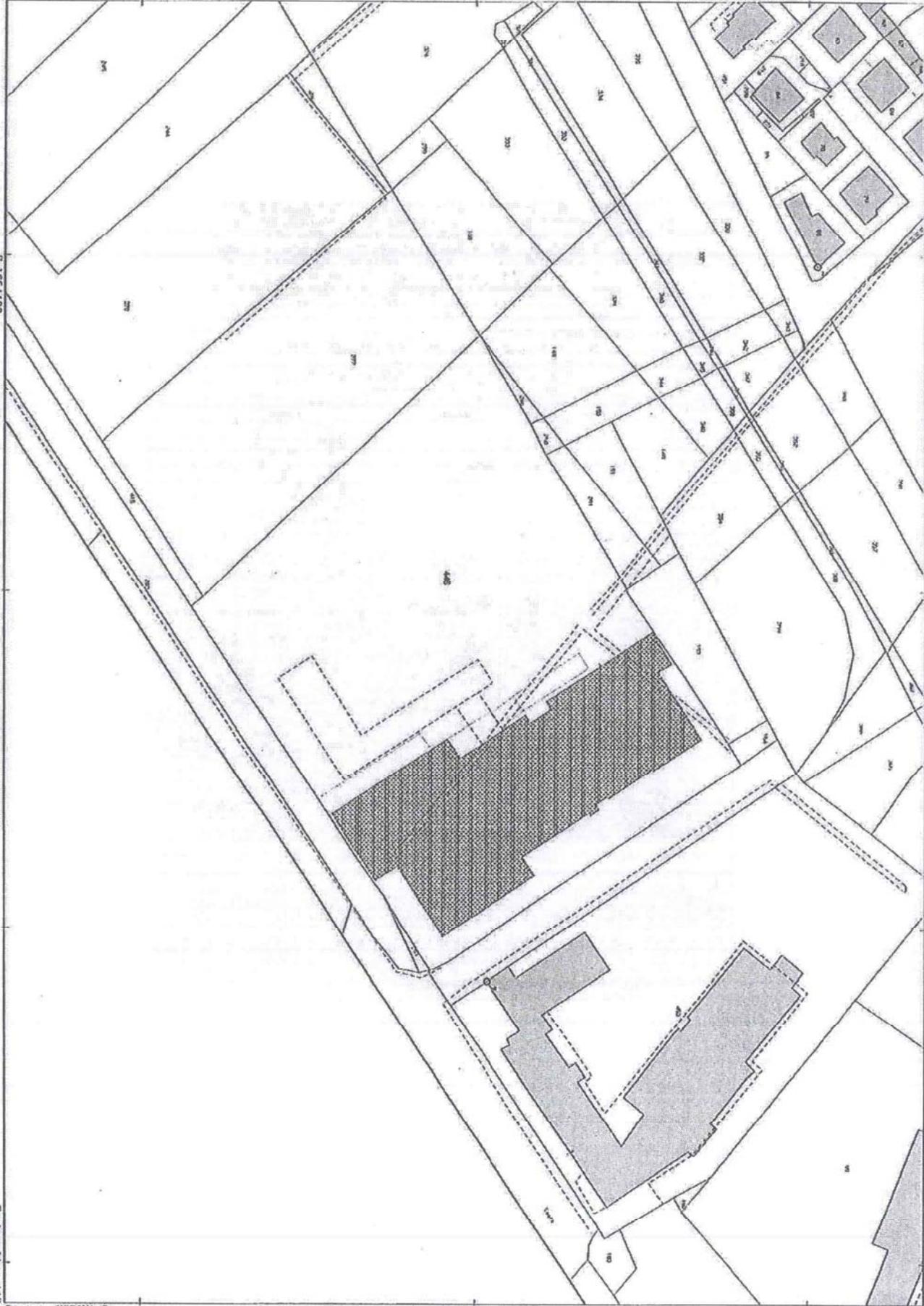
Particella: 448

Per Viana

Comune: VERONA/B
Foglio: 264

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 300.000 x 276.000 metri

21-011-2009 10:09
Prof. n. 758378/2009



Att. 6

Página reservada al solicitante / Cestaunna la orasuntta ka hantia / Öppet skrämy / Forbeholdt de
 passaportens ansøger / Амвдла Вермента / Амвдластала нахонтала / Ilooppiltoita joo. Nis
 omett paov etvni oquieses joo etvni etvoni joo etvni etvni / Page reserved for issuing authorities
 / Pagina rezervata la autoridades competentes para expedir el pasaporte / Page réservée aux autorités
 compétentes pour délivrer le passeport / Page reserved for issuing authorities / Page reserved for
 issuing authorities / A haldusloka asendata teatantsi etvni / Page reserved for authorities
 kompetentset para expedir el pasaporte / Pagina rezervata autoritatii / Öppet skrämy / Seite reserviert für
 die Behörden / Veeromäista vastin / Myndighetens behörighet

QUESTURA DI ROMA

- Il presente passaporto è valido per tutti i Paesi i cui Governi
 sono riconosciuti dal Governo Italiano.
 - This passport is valid for all countries whose Governments
 are recognized by the Italian Government.
 - Ce passeport est valable pour tous les pays dont les
 Gouvernements sont reconnus par le Gouvernement Italien.

5

TASSA PAGATA PER ANNI 1

PER IL MINISTRO
IL CURETTORE



PASSAPORTO
PASSPORT
PASSEPORT

REPUBBLICA ITALIANA

Espe. Type. Type. Codice Paese. Code of Issuing State. Code de Pays. Issuance. Passaporto N°. Passport No. Passeport N°.

P I T A

Colore dei capelli. Hair. (1)

Colore degli occhi. Eyes. (2)

Colore della carnagione. Nationality. Nationalità. (3)

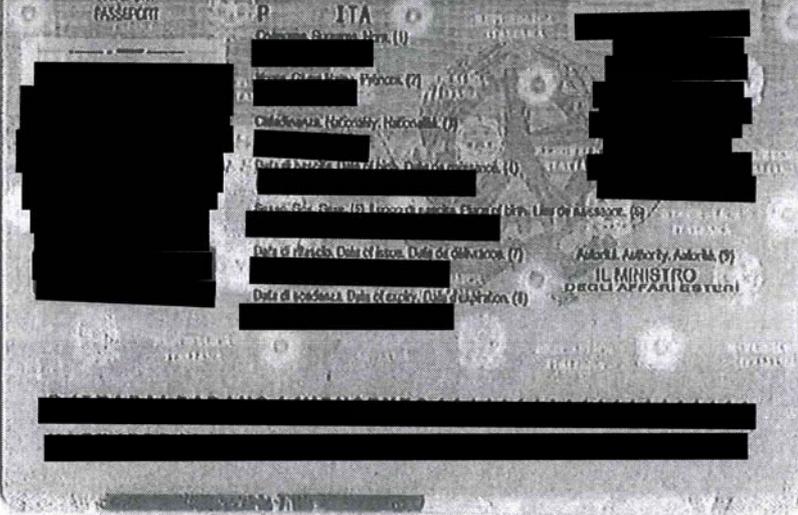
Colore della stoffa. (4) / Color of the fabric. (4)

Stato di nascita. (5) / State of birth. (5) / Lieu de naissance. (5)

Data di nascita. Date of issue. Date of delivery. (7) / Authority. Authority. Authority. (7)

Data di scadenza. Date of expiry. Date of expiration. (8) /

IL MINISTRO
DEGLI AFFARI ESTERI



REPERTORIO NORMATIVO

Nr. Progr.	Nr. Repertorio	ATO	DISCIPLINA ECOLOGICA - AMBIENTALE ART. 8 NTO				QUOTA ERS (SUL)	ALTRE INDICAZIONI PROGETTUALI
			Superficie permeabile territoriale	Superficie permeabile fondiaria	Densità arborea (Da)	Densità arbustiva (Dat)		
X	X	3	4%	4%	3/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	3 arbusti/100 mq	0 mq	

Da: "Per conto di: egi@pec.posteitaliane.it" <posta-certificata@pec.posteitaliane.it>
A: <urbanistica@pec.comune.verona.it>; <protocollo.informatico@pec.comune.verona.it>
Cc: <indiagi1@posteitaliane.it>
Data invio: giovedì 9 ottobre 2014 12.22
Allega: postacert.eml; daticert.xml
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: Manifestazione interesse EGI

Messaggio di posta certificata

Il giorno 09/10/2014 alle ore 12:22:32 (+0200) il messaggio "Manifestazione interesse EGI" è stato inviato da "egi@pec.posteitaliane.it" indirizzato a:

urbanistica@pec.comune.verona.it
protocollo.informatico@pec.comune.verona.it
indiagi1@posteitaliane.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.

Identificativo messaggio: 6F2F8F5E.00069172.F46E72A8.C95ACA0A.posta-certificata@pec.posteitaliane.it