



Allegati: Nota osservazioni Patrimonio 24-06-2015 P.G. 183311
Nulla Osta Ambiente 24-06-2015 P.G. 183818
Parere favorevole Servizio Estimo 26-06-2015 P.G. 187349

OGGETTO: Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 11/04 tra Comune di Verona e Ente Fiera di Verona, in variante al P.I., per il perfezionamento dell'alienazione a Ente Fiere dell'immobile denominato Compendio delle Ex Gallerie Mercatali sito in ZAI lungo Viale del Lavoro.

Verbale Conferenza dei Servizi Intersectoriale del giorno 29/06/2015 per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento.
Espressione del Parere Intersectoriale.

Oggi, 29 giugno 2015, alle ore 11,30, presso la sede della Direzione Progettazione Urbanistica Qualità Urbana, in Via Pallone 9 – Verona, si è tenuta una conferenza dei servizi Intersectoriale per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all' Accordo di Programma in variante al P.I. ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 11/04 tra Comune di Verona e Ente Fiera di Verona in oggetto, convocata con nota del 19-06-2015 P.G. 178994.

Sono stati convocati alla conferenza:

- 5^a Circoscrizione
- Direzione Strade Giardini e Arredo Urbano
- Direzione Mobilità e Traffico
- Servizio Estimo Beni Pubblici
- Direzione Patrimonio
- Direzione Pianificazione Territoriale
- Direzione Edilizia Privata SUEP
- Direzione Ambiente

Per l'Ufficio sono presenti:

- Arch. Paolo Boninsegna, Dirigente Progettazione Urbanistica Qualità Urbana
- Dott.ssa Donatella Fragiaco, dirigente Servizio Amm.vo Urbanistica-peep
- Arch. Paola Prospero, Responsabile del Procedimento.

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante l'arch Paola Prospero che verifica la presenza dei rappresentanti convenuti in possesso di delega agli atti:

- Sig. Alberto Caliarì, vicePresidente 5^a Circoscrizione;
- Ing. Alessandro Bortolan, dirigente Direzione Strade Giardini e ing. Nicola Zamperini tecnico;
- Arch. Antonio Bruno, Funzionario/Delegato per Mobilità;
- Dott. Antonello Lieto, Dirigente Direzione Patrimonio e dott. Pietro Grigolo;
- Geom. Giampaolo Zambaldo, Funzionario/Delegato per Edilizia Privata;

E' altresì presente:

- Ente per le Fiere di Verona, cofirmatario dell'Accordo di Programma, nella persona del delegato dott. Possagno Giorgio;
- Ing. Stefano Malagò, progettista.

Il Responsabile del Procedimento prende atto, leggendoli, dei seguenti pareri pervenuti che si mettono agli atti:

- Osservazioni della Direzione Patrimonio pervenuto in data 24-06-2015 P.G. 183311
- Nulla osta della Direzione Ambiente pervenuto in data 24-06-2015 P.G. 183818
- Parere favorevole Servizio Estimo 26-06-2015 P.G. 187349

Risultano assenti :

- Direzione Pianificazione Territoriale.

Preso atto che i presenti hanno già preso visione della documentazione allegata alla convocazione, alle ore 11.40 viene dato inizio ai lavori.

Il Responsabile del Procedimento introduce la conferenza, illustrando la documentazione allegata alla convocazione contenente le motivazioni che hanno portato alla Conferenza di servizi odierna.

Si richiamano i contenuti della Relazione Istruttoria che esprime parere favorevole alla prosecuzione dell'iter di approvazione del presente Accordo, citando gli atti amministrativi in particolare la DCC 12/2015, con i quali è stato dato corso e approvata l'alienazione del Compendio delle Gallerie Mercatali, nonché i loro contenuti. Viene ripercorsa attraverso gli atti pubblici già sottoscritti la valenza di interesse pubblico degli immobili in oggetto, riportandone le caratteristiche catastali, dimensionali e di valore culturale, quest'ultimo attestato anche dalla competente Soprintendenza con proprio parere favorevole all'alienazione prot. N. 15213 del 16-09-2014, allegato alla DCC 12/2015.

Viene descritta la proposta irrevocabile di Ente Fiere accettata dall'Ente Comunale con DCC 12/2015 ed i contenuti della proposta di Accordo in variante al P.I., con particolare riferimento alla definizione del perimetro dell'ambito oggetto di alienazione che comprende una porzione residuale inclusa nel progetto definitivo del parco urbano destinata a prato e posta tra l'edificio delle gallerie e il tracciato della filo tramvia; la possibilità di realizzazione di parcheggi nel sottosuolo, come già previsto nella restante parte del compendio delle Gallerie in ragione dell'Accordo di Programma del 2010 con Fondazione Cariverona; la conseguente diversa localizzazione della quota da destinare a verde inteso non più come verde profondo; sono confermate la capacità edificatoria del Compendio (mq. 11.332 di SUL) e la dotazione di standard a parcheggio (mq. 10.058), già definite con Accordo ratificato nel 2010 citato e la localizzazione ai sensi dell'art.21/comma 2 della L.R. 50/2012 e del Regolamento regionale n.1/2013, al fine di consentire a Verona Fiere di esercitare le proprie *"attività statutarie, consistenti nel sostegno ad ogni attività diretta e indiretta volta all'organizzazione di manifestazioni fieristiche, nonché nell'organizzazione di attività congressuali e di qualsiasi altra iniziativa che promuova l'interscambio di beni e servizi e la loro commercializzazione a livello nazionale e internazionale"*, come riportato al punto 2) della proposta irrevocabile accettata dall'Ente con la delibera DCC n. 12/2015.

Si annota altresì un refuso nel titolo della documentazione relativo all'errata citazione della toponomastica dell'ambito (correzione viale della Fiera con Viale del Lavoro) che verrà corretto in sede definitiva.

Si da altresì atto della richiesta in data 26-06-2015 inoltrata presso il Genio Civile relativa all'asseverazione di compatibilità idraulica di cui all'elaborato "Relazione di Compatibilità idraulica" prodotta da Ente Fiere in data 24-06-2015 PG 183628, il cui riscontro è necessario per la definitiva approvazione dell'Accordo.

Viene data lettura dei pareri favorevoli pervenuti.

Viene dato inizio al giro per la richiesta dei pareri ed eventuali relative prescrizioni per la definizione del parere del Comune che sarà portato in Conferenza dei servizi con gli Enti, fissata per domani.

Il rappresentante della 5^Circoscrizione interviene in veste di uditore, in quanto il parere verrà espresso dal Consiglio.

- Direzione Patrimonio

L'operazione prende le mosse da una proposta irrevocabile di acquisto dell'Ente Fiera al comune che contiene la richiesta di modifica per l'utilizzo del sottosuolo. Inizialmente si pensava ad un iter deliberativo amministrativo diverso (variante al PUA PRUSST), successivamente modificato nell'attuale procedimento che agevola il soddisfacimento dei termini previsti per la definizione dell'atto di cessione, previsto dalle parti per fine settembre.

E' stato pubblicato un avviso al fine di valutare eventuali offerte di acquisto migliorative rispetto alla proposta di Ente Fiere; i cui termini si sono conclusi il 12 giugno e che è andato deserto.

Siamo pertanto nella fase urbanistica che serve a verificare ed integrare la rispondenza del Comune alle condizioni richieste dalla Fiera di cui alla loro proposta integralmente recepita dall'Amministrazione (DCC 12/2015) come identificazione catastale dell'ambito. Eventuali ulteriori diritti d'uso pubblico a vantaggio del Comune e della stessa Fiera saranno perfezionati nell'atto.

In merito l'arch. Prospero e la dott.ssa Fragiaco evidenziano la previsione di un passaggio pubblico rappresentata nel progetto esecutivo del parco che collega viale del Lavoro con le fermate della filotramia lungo il lato del parco. Il disegno rappresentato non è vincolante; si ritiene tuttavia nell'interesse di entrambi i soggetti firmatari di dare attuazione a tale previsione di percorrenza di transito pedonale.

Si chiede altresì al collega del Patrimonio in quale atto sia utile inserire e regolare la servitù.

Il dott. Lieto precisa che la servitù è un diritto reale e come tale è di competenza del Consiglio Comunale. Non essendo emerso prima, non è stata inserita nella DCC 12/2015. Visto che la volontà di entrambi gli Enti è favorevole alla realizzazione di tale opera, se ne può far traccia nella delibera di ratifica comunale e poi essere recepito nel rogito della vendita.

Dal momento che anche l'Accordo è un altro contratto vero e proprio, si suggerisce di dare atto di tale passaggio anche nell'accordo stesso demandando la definitiva identificazione progettuale e catastale dell'area soggetta a servitù per il passaggio pedonale al successivo Permesso di costruire (PdC) per gli interventi nelle gallerie.

- Direzione Strade Servizio Giardini e Arredo Urbano

Il nostro parere è favorevole.

In merito al progetto pubblico per l'area Parco contigua all'ambito di interesse, si conferma che anche il progetto esecutivo è stato approvato e nei prossimi giorni si darà avvio ai lavori. La previsione del passaggio è finalizzata al transito pedonale che, nel progetto, è previsto delimitato con una recinzione rispetto all'ambito strettamente connesso all'edificio delle gallerie. Sarà lo stesso progetto esecutivo delle Gallerie Mercatali, i cui lavori con probabilità saranno antecedenti a quelli della filotramvia su tale tema, a definire la migliore soluzione realizzativa. Si annota che il perimetro dell'ambito da cedere è esattamente confinante con l'ambito della sede viaria della filotramvia.

Interviene il progettista specificando che si è ritenuto di non lasciare aree libere tra le due realtà progettuali al fine di definire compiutamente le rispettive realizzazioni senza lasciare porzioni residuali indefinite.

Lo stesso dott. Lieto precisa che è stata volontà dell'Amministrazione e della Circoscrizione limitare al minimo la possibilità di passaggio per la movimentazione merci anche su tale lato delle Gallerie, garantendo comunque un'area verde di mitigazione a confine con la filotramvia.

- Direzione Edilizia Privata SUEP

Il parere è favorevole.

Si chiede un'illustrazione maggiormente chiara sui possibili interventi edilizi ed in particolare sulle destinazioni d'uso previste per le gallerie mercatali.

L'arch. Prospero riprende la lettura dell'art.5 dell'Accordo in cui da un lato si specifica da dove deriva l'originaria potenzialità delle Gallerie (P.R.U.S.S.T.); dall'altro si riporta la destinazione fieristica citata nella proposta irrevocabile.

Il dott. Uderzo precisa che non è chiara la destinazione originaria sotto il profilo "pubblico", che comunque rimane possibile.

Il dott. Lieto precisa che l'Ente Fiera ben conosceva la destinazione d'uso delle Gallerie e la loro proposta irrevocabile precisa solamente l'operatività dell'Ente Fiera all'interno di tali destinazioni, in quanto ente pubblico economico. Non è oggetto di tale Accordo la modifica della destinazione d'uso, bensì il perimetro e l'uso del sottosuolo per parcheggi. L'uso, che si ribadisce non è oggetto di modifica con questo Accordo, è di tipo diretto da parte della Fiera anche attraverso operatori, ma sempre nel rispetto alle finalità pubbliche della Fiera. La vendita è legata ai prodotti che la Fiera espone durante le manifestazioni, per i quali necessita di uno spazio di pubblicizzazione e vendita.

Il dott. Uderzo chiede che venga specificato nell'Accordo il riferimento alla L.R. 50/2012 in merito alla tipologia di struttura di vendita, per una gestione dei permessi a costruire; la SUL commerciale (mq. 3082) ammessa potrebbe costituire anche una grande struttura di vendita, che necessita di localizzazione.

Rispetto a questo il dott. Lieto precisa che la stima effettuata da Estimo si è basata sulla proposta di Ente Fiere che prevedeva anche questo tipo di utilizzo per la loro commercializzazione, pertanto il riconoscimento a livello urbanistico non aggiunge nulla a quanto già valutato, ma si pone in linea con la proposta depositata.

Il progettista precisa che l'Ente Fiera rimane proprietaria del Compendio all'interno del quale in funzione delle varie manifestazioni può assegnare ai singoli produttori spazi di vendita, per massimo mq. 3082 di vendita, vale a dire anche ammettendo una grande struttura di vendita.

La dott.ssa Fragiaco propone pertanto di inserire il riferimento alla L.R. 50/2012 ed al Regolamento regionale n. 1/2013 all'interno dell'Accordo, vista la possibilità di adeguare puntualmente il PI in sede di Accordo di Programma in variante al vigente P.I..

Il geom. Zambaldo, vista della categoria A2 riconosciuta dal PI alle Gallerie Mercatali, chiede anche di specificare che a fronte del parere favorevole da parte della Soprintendenza sulla proposta di intervento edilizio, non ci siano problemi di rilascio in deroga rispetto alla categoria edilizia riconosciuta.

L'arch. Prospero nel precisare che si terrà conto di tale indicazione, conferma che tale possibilità è già stata inserita per gli interventi sugli edifici del Comparto del Polo Culturale all'interno dell'Accordo di Programma con Fondazione Cariverona.

Segnala inoltre un refuso nell'indicazione dell'anno della delibera di CC. n. 105.

Il progettista in merito alla disponibilità degli immobili liberi da persone e cose "prevedibilmente" entro il 2015 chiede che venga assicurato un termine maggiormente tutelante.

Il dott. Lieto precisa che la formulazione di questo aspetto patrimoniale è stato convenzionalmente definito dalle parti e approvato in sede di Consiglio; nulla osta a definirlo con particolare accordo tra le parti extra Accordo di Programma.

Inoltre il progettista precisa che in merito ai due fabbricati minori adiacenti all'edificio di ingresso compresi nella perizia, la demolizione degli stessi sarà valutata in sede di permesso a costruire convenzionato, ferma restando, come precisato dagli uffici, la definizione di SUL data nel PI e la potenzialità massima del compendio di SUL (mq. 11.332).

Si precisa altresì che l'attuazione degli interventi per le destinazioni d'uso oggetto di accordo è subordinato al rilascio di un permesso a costruire convenzionato, fatti salvi solo interventi minori senza cambio dell'attuale destinazione d'uso (es. deposito/magazzino) oggetto di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. Analogamente in caso di necessità di apposizione della servitù di passaggio pedonale antecedentemente al convenzionamento del permesso a costruire, l'Ente Fiera si attiverà, in accordo con gli uffici comunali, per la definizione della servitù a propria cura e spesa.

L'Ente Fiera chiede altresì che in Accordo venga precisato che i Parcheggi possano essere localizzati anche nelle aree fuori ambito e adiacenti di cui lo stesso Ente ha disponibilità in forza di contratti in essere. Viene specificato che la proposta richiede solo la possibilità di parcheggi in interrato non in adiacenza, pertanto ritenendo ammissibile tale possibilità, necessita di un'integrazione in sede di Accordo e un successivo perfezionamento in sede di convenzionamento del permesso a costruire.

- Direzione Mobilità e Traffico

Si esprime parere favorevole.

In conformità al "Regolamento in materia di procedimento amministrativo" che norma lo svolgimento delle Conferenze di Servizi, si ritiene acquisito l'assenso dei convocati che risultano assenti.

A conclusione dei lavori, a fronte di quanto detto ed emerso, delle precisazioni relative alla citazione di riferimenti normativi (L.R. 50/2012 e Regolamento regionale n. 1/2013), alle modalità di realizzazione degli interventi previsti, nonché alcuni refusi presenti nel testo e nella tavola grafica (titolo), il tutto da aggiornare nel testo di Accordo e del quale si prenderà atto nella conferenza con gli Enti di domani; tutto ciò premesso, sulla proposta di Accordo di programma in oggetto sono acquisiti i pareri favorevoli dei convenuti.

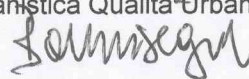
Il parere della 5^Circoscrizione relativamente alla proposta di Accordo di Programma è rimandato all'espressione del Consiglio di Circoscrizione.

Il presente verbale e gli allegati allo stesso perfezionati, costituiscono l'espressione di parere favorevole per il Comune da presentare nella Conferenza dei Servizi in data 30-06-2015 tra gli Enti interessati dalla proposta di Accordo in di Programma ex art.7 della L.R. 11/2004, in oggetto per la verifica del consenso unanime.

Le operazioni della conferenza intersettoriale terminano alle ore 12.45.

Verona 29-06-2015

- Arch. Paola Prospero, Responsabile del Procedimento e segretario verbalizzante
- Arch. Paolo Boninsegna, Dirigente Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

Comune di Verona

Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458078633 – 7728 - fax 045 8077667

progettazioneurbanistica@comune.verona.it

progettazioneurbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it