

ACCORDO DI PROGRAMMA

(ai sensi dell'art. 7 della legge urbanistica della Regione Veneto del 23 aprile 2004 n. 11 e dell'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267)

TRA

COMUNE DI VERONA

E

CONSORZIO PER LA ZONA AGRICOLO INDUSTRIALE DI VERONA

avente per oggetto

Attuazione del "Comparto dell'innovazione tecnologica del Piano d'Area Quadrante Europa" (P.A.Q.E.) - denominato Comparto "C2" o Comparto della "Marangona" - in conformità all'art. 14 N.T.A. e all'allegato H) al P.A.Q.E. in variante al Piano degli Interventi del Comune di Verona e titolo abilitativo edilizio convenzionato per l'attuazione del comparto n. 1 "Corte Alberti".

Premesso che:

- il Consorzio per la Zona Agricolo Industriale di Verona (di seguito Consorzio Z.A.I.), ente associativo di diritto speciale è stato istituito tra la Provincia di Verona, il Comune di Verona e la Camera di Commercio I.A.A. di Verona (con D.L.vo 24 aprile 1948 n. 579, poi integrato e modificato con Legge 26 luglio 1975 n. 378) con lo scopo di promuovere l'industrializzazione del territorio veronese, nell'ambito del quale sono state individuate quattro zone (tra cui l'area della Marangona) alla cui attuazione, in forza delle menzionate leggi e dello statuto, approvato con D.P.R. 3 ottobre 1977, è preposto il Consorzio Z.A.I.;

- la menzionata area della Marangona è soggetta alla disciplina del Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.), il quale è stato approvato con deliberazione del Consiglio Regionale del Veneto n. 69 del 20.10.1999, con validità a tempo indeterminato, a norma dell'art. 4 LRV 61/1985;

- le norme tecniche di attuazione del P.A.Q.E. (come dalle stesse precisato nell'art. 3) sono ripartite in:
a) *"direttive, da osservare nella formazione e nell'adeguamento degli strumenti territoriali e urbanistici";*
b) *"prescrizioni e vincoli, che integrano o modificano le previsioni del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, e che prevalgono automaticamente sulle previsioni dei piani di settore di livello regionale e dei piani urbanistici territoriali e di settore degli Enti locali";*

- l'art. 5, punto 5, LRV 61/1985 (vigente all'epoca dell'approvazione del P.A.Q.E.) disponeva tra l'altro che il PTRC (di cui i piani di area costituiscono parte integrante) provvede a:

"4) indicare il complesso delle direttive sulla cui base redigere ... gli strumenti urbanistici di livello inferiore ...;

5) determinare il complesso di prescrizioni e vincoli automaticamente prevalenti nei confronti dei piani di settore di livello regionale e degli strumenti urbanistici di livello inferiore";

- il successivo art. 36, punto 2, LRV 61/1985 disponeva che *"l'approvazione del Piano territoriale regionale di coordinamento o di sue eventuali varianti ... nei riguardi del Piano regolatore generale"* comporta quanto segue:

"a) quando ha per oggetto il complesso di direttive, di cui al punto 4) dell'art. 5, non connesse con i contenuti del Piano territoriale provinciale, l'obbligo di adottare la variante di adeguamento in attuazione diretta delle direttive approvate;

b) quando ha per oggetto il complesso di prescrizioni e vincoli, di cui al punto 5) dell'art. 5, l'automatica variazione dei piani comunali e dei relativi elaborati, in corrispondenza alle prescrizioni e ai vincoli approvati";

- l'art. 3, comma primo, LRV 11/2004 prevede che *ciascun piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni e i vincoli automaticamente prevalenti*;

- l'art. 48, comma secondo, LRV 11/2004 ha confermato che *"i piani di area vigenti [al momento dell'entrata in vigore della LRV 11/2004 e tra questi il PAQE] sono parte integrante del piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC) e possono essere modificati con le procedure di cui all'articolo 25"* (cioè con D.G.R.V.);

- la variante n. 2 al Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.), approvata con D.G.R.V. n. 3446/2006, ha ricompreso l'area della Marangona nel *"Comparto C2 dell'innovazione tecnologica"* destinato a "ZTO D speciale" (art. 14 N.T.A. ed allegato H);

- Le direttive del PAQE, al predetto art. 14, prevedono che:

"...Il Comune attraverso il Consorzio Zai può attuare quanto previsto per ogni singolo comparto, anche procedendo per isolati funzionali che corrispondano ad un ambito unitario di intervento, e che potranno essere

individuati con lo strumento attuativo all'interno di ciascun comparto, così come indicato nell'allegato H), anche in assenza della variante di adeguamento del Piano Regolatore Generale al presente piano di area, mediante l'approvazione di un piano urbanistico attuativo. Nei comparti C1 e C2 il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica può prevedere l'attuazione degli interventi edificatori ad iniziativa diretta dell'ente gestore consorzio ZAI o ad iniziativa privata, previa stipula di convenzione con il consorzio ZAI che determini:

- *le modalità degli interventi;*
- *le specifiche destinazioni insediabili;*
- *i tempi e la misura del concorso finanziario alle spese di urbanizzazione;*
- *infrastrutturazione e gestione determinate dal consorzio ZAI".*

- Le prescrizioni e i vincoli del citato art. 14 prevedono altresì quanto segue:

"...Gli interventi previsti nel presente articolo sono in ogni caso subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, con previsioni di dettaglio, che recepisca le indicazioni contenute nell'allegato h) 'scheda di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica – Quadrante Europa' e nel presente articolo definendo la quantificazione degli oneri e degli standard di legge, in riferimento ai singoli interventi edilizi. ...La destinazione delle aree ricadenti all'interno del comparto C2 è unificata ed assume classificazione ZTO D speciale - innovazione e ricerca, nella quale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività produttive, artigianali, direzionali ad alto contenuto di innovazione tecnologica, attività di ricerca scientifica e di produzione di servizi (biblioteche, sale riunione, sportelli bancari, centri ristorazione, foresterie) e logistico distributiva. Nei comparti C1 e C2 il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica è approvato su proposta dell'ente gestore consorzio ZAI. ... Per ogni singolo comparto, oltre a quanto contenuto nel presente articolo, si applicano le disposizioni normative specifiche contenute nell'allegato h) alle presenti norme".

- l'entrata in vigore della DGRV n. 3446/2006, che ha approvato la variante n. 2 al P.A.Q.E. ha determinato (per l'espressa previsione dell'art. 3 delle relative NTA e in forza dell'art. 36 LRV 61/1985) l'automatica inserzione nel PRG di Verona delle prescrizioni e dei vincoli sopra riportati, dettati P.A.Q.E. (art. 14 N.T.A. ed allegato H);

- in forza dell'art. 48, comma quinto bis, LRV 11/2004, il PRG di Verona (dopo l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio, avvenuta con DGRV n. 4148 del 18.12.2007 pubblicata sul BUR del Veneto n. 13 del 12.2.2008) è diventato il primo Piano degli Interventi nelle parti non incompatibili con il nuovo strumento;

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ha espressamente recepito le previsioni del P.A.Q.E. (art. 56 N.T.A.) ed ha incluso l'area della Marangona nella ATO n. 9 (*"ambito della logistica e dell'innovazione"*);

- il Piano degli Interventi (P.I.) ha inserito detta area tra gli ambiti di cui all'art. 114 delle N.T.O. (*"destinati alla realizzazione di programmi complessi e ristrutturazione urbana, anche in attuazione della Variante n. 2 al P.A.Q.E."*) e all'art. 173 N.T.O. (*"interessati dalla futura realizzazione di programmi complessi derivanti dalle previsioni del P.A.Q.E."*);

- l'art. 173 N.T.O. del P.I. prevede la possibilità - *"per effetto delle vigenti disposizioni legislative speciali in materia"* - di attuare il P.A.Q.E. (nelle zone di competenza del Consorzio ZAI) mediante Accordi di Programma tra il Comune di Verona e il Consorzio ZAI, con cui introdurre *"previsioni non già inserite nel PI regolativo e/o operativo"*;

- la legge regionale 06 giugno 2017, n. 14, DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO, all'Art. 12 - Disposizioni finali – stabilisce che sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a) *"... h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11..."*;

- il Consorzio ZAI, dando ulteriore corso alla propria programmazione, con nota del 26 gennaio 2016, in atti al P.G. del Comune di Verona n. 27.957/2016, aveva manifestato all'Amministrazione Comunale la volontà di procedere all'attuazione dell'area della "Marangona", e l'amministrazione comunale aveva espletato il procedimento, giungendo alla sottoscrizione di un accordo di programma, omettendone però la ratifica finale da parte del consiglio comunale entro 30 giorni e quindi provocandone la decadenza;

- Il Consorzio ZAI ha riproposto l'approvazione dell'accordo di programma alla nuova amministrazione in carica, la quale, sulla base di ulteriori approfondimenti degli uffici, ha ritenuto di rivalutare i contenuti e gli effetti dell'accordo di programma per renderli coerenti con gli indirizzi politici di governo del territorio;

Considerato che:

- in coerenza con il disposto dell'art. 34 del Decreto Legislativo 267/2000 e successive modificazioni e dell'art. 7 della LRV 11/2004, per la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento che richiedono l'azione

integrata e coordinata del comune e di altri soggetti pubblici o privati, può essere promossa la conclusione di accordi di programma; i rapporti con i privati sono disciplinati da un atto unilaterale d'obbligo o da una convenzione da allegare all'accordo di programma; qualora l'accordo di programma comporti varianti agli strumenti urbanistici, lo stesso è approvato ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo n. 267 del 2000 e successive modificazioni, come specificato e integrato da quanto previsto dal predetto art. 7, commi 3, 4, 5, 6 e, qualora l'accordo di programma non venga realizzato nei termini previsti, l'eventuale variante urbanistica decade.

- evidenziato che la proposta del Consorzio ZAI è così articolata:

A) DISCIPLINA URBANISTICO – EDILIZIA

La proposta di disciplina urbanistico – edilizia del comparto C2 prevede i seguenti livelli:

- a) la pianificazione urbanistica regolativa ed operativa (livello di PI) dell'intero compendio, con l'individuazione del perimetro degli ambiti di intervento subordinati alla approvazione e convenzionamento di un piano urbanistico attuativo (con possibilità, ricorrendone le condizioni, del rilascio di permessi edilizi convenzionati ex art. 28 bis DPR 380/2001), del reticolo infrastrutturale, individuando e dettando altresì i criteri ed limiti per la modifica dei perimetri da parte dei successivi PUA e le flessibilità nella progettazione edilizia del comparto convenzionato “Corte Alberti”, nonché la determinazione delle destinazioni d'uso e gli indici;
- b) la progettazione edilizia delle opere di infrastrutturazione (urbanizzazione extra ambito “Corte Alberti”) e della quota parte della “città pubblica” (come definita dall'art. 115 NTO del PI, nella misura a carico della A.I.U. n. 1) di competenza del Consorzio ZAI;
- c) la pianificazione attuativa e la contestuale progettazione edilizia dell'intervento nell'ambito del comparto di attuazione “Corte Alberti”, comprensiva delle opere di urbanizzazione intra-ambito e di quelle eventualmente necessarie per allacciare l'intervento alle reti dei pubblici servizi;

B) AZIONE INTEGRATA DI SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Il Comune di Verona è il titolare del potere di pianificazione urbanistica e di rilascio dei titoli abilitativi edilizi nel rispetto delle leggi vigenti e della pianificazione territoriale sovraordinata ed urbanistica approvata e ne cura il relativo procedimento e controllo.

Il Consorzio ZAI, espleta le funzioni attribuite dalla legislazione speciale che lo disciplina, dall'art. 14 delle NTA della Variante 2 al PAQE, ed assume l'onere – per stralci funzionali – della progettazione urbanistica regolativa ed operativa dell'ambito “C2”, dei piani urbanistici attuativi, della progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione esterne all'ambito “Corte Alberti” e della loro esecuzione e gestione sino alla consegna in proprietà, previo collaudo favorevole, al Comune di Verona; i rapporti tra il Comune di Verona e il Consorzio ZAI sono regolati dal presente accordo di programma nonché dalla Convenzione Urbanistica per la realizzazione di dette opere extra ambito e della quota parte della “città pubblica” (verde e pista ciclabile, quest'ultima da realizzare nella A.I.U. n.5).

Il soggetto attuatore privato dell'ambito “Corte Alberti”, è il soggetto che ha stipulato con il Consorzio ZAI in data 6.3.2019 un contratto preliminare ad effetti obbligatori per l'acquisto del compendio. I rapporti tra il Comune di Verona e il privato sono definiti nello schema di convenzione facente parte integrante e sostanziale del presente accordo di programma e le obbligazioni ivi previste diverranno vincolanti per il predetto soggetto attuatore solo dopo l'acquisto dal Consorzio ZAI della proprietà dell'Area “Corte Alberti”, mediante stipulazione del definitivo atto di compravendita avanti ad un ufficiale rogante. Resta ferma la facoltà del Consorzio ZAI di assumere in proprio il ruolo di soggetto attuatore unitamente agli obblighi con il Comune di Verona, con la possibilità di volturare successivamente a soggetti privati le predette obbligazioni, senza necessità di alcun consenso da parte del Comune, in quanto il Consorzio ZAI, per espressa previsione della propria legge speciale e del P.A.Q.E., è l'ente gestore dell'intera area della Marangona, preposto alla sua attuazione.

C) ATTUAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA INSERITA NELL'ACCORDO DI PROGRAMMA, TERMINI DI ATTUAZIONE E DECADENZA.

La variante urbanistica allegata al presente accordo di programma, ha ad oggetto .. *(NB l'oggetto andrà specificato nel caso che si concordi sulla inserzione automatica delle prescrizioni e dei vincoli dettati dal PAQE)* ed assume la funzione di strumento urbanistico operativo (Piano degli Interventi).

Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del presente accordo di programma decadono le previsioni operative delle aree (adottate in variante al PI), la cui attuazione è subordinata a strumento urbanistico attuativo; decadono altresì le previsioni operative ed eventuali vincoli preordinati all'esproprio relativi a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi.

In tali ipotesi di decadenza alle aree interessate si applica l'articolo 114 delle NTO del PI fino ad una nuova disciplina urbanistica o conferma della previgente da parte del Comune di Verona, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza.

Dato atto che:

- la nuova proposta di Accordo di Programma, presentata dal Consorzio ZAI il giorno _____ ed acquisita al P.G. del Comune di Verona con il n. _____, è composta da:

A) Fascicolo 1 – proposta di variante urbanistica, e documentazione per la apposizione di vincolo preordinato ad esproprio;

B) Fascicolo 2 – progetto definitivo delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione extra ambito “Corte Alberti”, incluse le opere della “città pubblica, comprensivo dello schema della Convenzione Urbanistica tra il Comune di Verona e il Consorzio ZAI, accessivo al presente accordo per la disciplina della realizzazione, collaudo e consegna in proprietà al Comune delle predette opere;

C) Fascicolo 3 – progetto definitivo degli interventi edilizi da eseguirsi all'interno del comparto “Corte Alberti” composto da due sub-fascicoli C1 e C2 rispettivamente contenenti, il primo la documentazione prevista per il rilascio di un titolo abilitativo edilizio convenzionato di edifici privati ed il secondo il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione da realizzare all'interno dell'ambito “Corte Alberti”, comprese quelle eventualmente necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi;

- la proposta prevede altresì il potenziamento del sistema viario della Marangona (che fa parte del più ampio sistema infrastrutturale che collega detta area al Quadrante Europa) e definisce la viabilità di accesso al “Comparto C2” e di distribuzione interna;
- per espressa previsione del D.Lgs. 579/1948 (art. 2) e della L. 378/1975 (art. 2), le opere occorrenti per l'attuazione delle zone di competenza del Consorzio ZAI, debitamente approvate, sono opere di pubblica utilità, nonché urgenti ed indifferibili a tutti gli effetti di legge;
- il Consorzio ZAI ha informato gli intestatari catastali dei terreni che saranno interessati dalla procedura espropriativa (per l'esecuzione delle opere viarie e di urbanizzazione a servizio dell'A.I.U. n. 1) dell'avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità, con note prot. n. _____ in data _____;
- il Consorzio ZAI informerà dell'avvio del procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione per pubblica utilità gli intestatari catastali dei terreni che saranno interessati dalla procedura espropriativa per l'esecuzione delle opere della “città pubblica;
- la proposta di Accordo di Programma in attuazione del P.A.Q.E. e in variante al P.I. (nei limiti sopra precisati) è stata sottoposta all'esame degli enti chiamati ad esprimere il parere di competenza, nel corso di due conferenze di servizi istruttorie interne agli uffici del Comune di Verona, indette ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater e 14 quinquies della L. 7 agosto 1990 n. 241 e precisamente:
 - le citate conferenze di servizi si sono svolte regolarmente e in esito ad esse il Comune di Verona ha raccolto le indicazioni necessarie ad ottenere (in sede decisoria) l'assenso degli enti partecipanti al procedimento;
 - il Consorzio ZAI, unitamente al progettista e agli uffici comunali, ha adeguato a dette indicazioni gli elaborati previsti dai fascicoli A), B), C);
 - la proposta di Accordo di Programma, corredata da detti elaborati, è stata positivamente esaminata ed approvata nella seconda conferenza di servizi del _____;

- evidenziato che gli elaborati costituenti l'accordo di programma per l'attuazione del “ Comparto C2 ” del P.A.Q.E. rispondono ad esigenze di interesse pubblico, in quanto consentono al Consorzio ZAI di dare ulteriore corso ai propri programmi istituzionali, promuovendo, pur nel mutato scenario economico e produttivo, lo sviluppo e l'infrastrutturazione dell'area della “ Marangona ”, e quindi precostituendo le condizioni per l'insediamento di nuove attività imprenditoriali, con benefici per l'economia dell'intero territorio Veronese;

il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ nella Sede del Comune di Verona
fra

- il Comune di Verona avente sede a Verona Piazza Brà c.n. 1 (c.f. 00215150236) rappresentato da..... ,

domiciliato per la carica presso la sede comunale.....;

e

- il Consorzio per la Zona Agricolo Industriale di Verona (di seguito Consorzio ZAI) avente sede in Verona via Sommacampagna, c.n. 61 (c.f. 80001330234 e partita IVA 00849500236, iscritto al n° 80001330234 del Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Verona) rappresentato dal dott. Matteo Gasparato nato [REDACTED] il 13 dicembre 1974, domiciliato per la carica presso la sede legale, in qualità di Presidente pro tempore del Consorzio ZAI autorizzato alla presente firma con deliberazione del Consiglio Direttivo dell'Ente n. _____ del _____;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – Valore della premessa e procedimento

- 1.1 Le premesse al presente accordo di programma costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso.
- 1.2 Verificata la possibilità di un consenso unanime dei soggetti interessati in sede di conferenza di servizi, la presente proposta di accordo di programma, entro i cinque giorni successivi, è stata depositata presso la segreteria del comune per dieci giorni. Dell'avvenuto deposito è stato dato avviso sull'albo pretorio del comune e della provincia interessati e mediante affissione di manifesti. Fino a venti giorni dopo la scadenza del periodo di deposito chiunque ha potuto presentare osservazioni.
- 1.3 Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al comma 1.2, il comune ha provveduto all'istruttoria delle osservazioni ed a convocare tutte le amministrazioni e i soggetti pubblici interessati che si sono espressi definitivamente sull'accordo, anche sulla base delle osservazioni presentate.
- 1.4 L'accordo di programma è stato sottoscritto dai rappresentanti delle amministrazioni e dai soggetti pubblici che partecipano all'accordo. L'accordo di programma comporta variante al piano degli interventi (PI), e pertanto è approvato dal sindaco.
- 1.5 L'adesione del sindaco è stata ratificata dal consiglio comunale entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'accordo di programma a pena di decadenza. L'accordo di programma ha acquistato efficacia in data _____ trascorsi quindici giorni dalla sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune, comportando variante al piano degli interventi (PI);

ART. 2 – Disciplina urbanistica del comparto C2

- 2.1 È approvata la disciplina urbanistico edilizia del comparto "**Comparto C2 dell'innovazione tecnologica**" destinato a "ZTO D speciale" (art. 14 N.T.A. ed allegato H), in attuazione della variante n. 2 al Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.), approvata con D.G.R.V. n. 3446/2006, in conformità agli elaborati contenuti nell'allegato **A) Fascicolo 1 – proposta di variante urbanistica, e documentazione per la apposizione di vincolo preordinato ad esproprio** e precisamente:

A1 - Scheda norma "**Comparto C2 dell'innovazione tecnologica**", comprendente la disciplina operativa del PI articolata nelle seguenti componenti coerenti con la disciplina del PI:

1 - Vincoli;

2 - Il Paesaggio;

3 - La Rete Ecologica;

4 - Disciplina Regolativa;

A2 - Norme tecniche operative speciali;

A3 - Repertorio normativo speciale;

A4 – Screening VAS;

A5 – VINCA;

A6 – Valutazione Impatto Idraulico;

2.2 La presente disciplina è speciale rispetto alle previsioni di PI.

2.3 Le previsioni del P.A.Q.E. (art. 14 N.T.A. ed allegato H) - già recepite dal P.A.T. (art. 56 N.T.A) e a suo tempo automaticamente inserite nel PRG - hanno validità a tempo indeterminato, a norma dell'art. 4 LRV 61/1985 e dell'art. 48, comma secondo, LRV 11/2004; ugualmente, a norma dell'art. 2 NTO, hanno validità a tempo indeterminato le previsioni regolative del PI.

ART. 3 – Progettazione edilizia delle opere extra ambito “Corte Alberti” e delle opere della “città pubblica”

3.1 È approvato il progetto definitivo delle opere infrastrutturali e di urbanizzazione a servizio del comparto “Corte Alberti”, costituito dai seguenti elaborati:

A) Vedasi ELENCO ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (OO.UU.) E DELLE OPERE DELLA “CITTÀ PUBBLICA”

https://www.comune.verona.it/media//_ComVR/Cdr/Pro_urb_qua_urb/Allegati/8_Elenco_Elaborati_sportello_telematico_DEF_2018.pdf

B) Convenzione Urbanistica tra il Comune di Verona e il Consorzio ZAI per la realizzazione delle opere di urbanizzazione extra ambito “Corte Alberti” ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del D.P.R. 380/01.

C) Valutazione d'impatto ambientale o verifica di assoggettabilità a VIA qualora sussistano le ipotesi applicative di cui all'art. 6 del Decreto legislativo 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni, salvo che la verifica di assoggettabilità non sia stata svolta mediante integrazione procedurale in sede di VAS ai sensi art. 10, comma 4 del citato decreto o salvo che dalla documentazione progettuale complessivamente valutata non sia verificata la non rilevanza degli impatti in relazione alle soglie dimensionali previste dall'allegato IV del suddetto decreto, valutate anche ai sensi del Decreto del Ministro dell'Ambiente 30/03/2015.

3.2 Il presente accordo di programma costituisce titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di cui al precedente comma 3.1 in quanto sottoscritto, per gli ambiti di competenza e con specifico allegato denominato “*permesso di costruire*”, dal Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa.

3.3 L'ultimazione delle opere di urbanizzazione extra ambito di cui al presente articolo attestata da apposita dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori è condizione necessaria per il rilascio dell'agibilità degli edifici di cui al successivo art. 4; non è invece condizione per l'agibilità/abitabilità degli edifici il completamento della quota parte di “città pubblica” (verde e pista ciclopedonale dell'AIU n. 5).

3.4 Il collaudo verrà tempestivamente effettuato nei modi e nei tempi previsti dall'art. 102 D.Lgs. 50/2016.

ART. 4 - Progettazione edilizia opere edilizie private e di urbanizzazione ambito “Corte Alberti”

4.1 È approvato il progetto definitivo delle opere edilizie private e delle opere di urbanizzazione a servizio del comparto “Corte Alberti”, costituito dai seguenti elaborati:

A) Vedasi modello unico regionale domanda permesso di costruire

https://www.comune.verona.it/media//_ComVR/AreeFunzionali/AreaGestioneTerrit/Moduli/Modulistica%20Edilizia/PDC_modulo_unico_regionale.pdf

B) Vedasi ELENCO ELABORATI DEL PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (OO.UU.)

https://www.comune.verona.it/media//_ComVR/Cdr/Pro_urb_qua_urb/Allegati/8_Elenco_Elaborati_sportello_telematico_DEF_2018.pdf

C) Schema di convenzione conforme (salve le modifiche accordate dal comune al privato attuatore) alla convenzione tipo con approvata Delibera Consiglio Comunale n. 34 del 25.06.2015 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno dell'ambito "Corte Alberti" e per allacciare tale ambito alle reti dei pubblici servizi;

D) Valutazione d'impatto ambientale o verifica di assoggettabilità a VIA qualora sussistano le ipotesi applicative di cui all'art. 6 del Decreto legislativo 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni, salvo che la verifica di assoggettabilità non sia stata svolta mediante integrazione procedurale in sede di VAS ai sensi art. 10, comma 4 del citato decreto o salvo che dalla documentazione progettuale complessivamente valutata non sia verificata la non rilevanza degli impatti in relazione alle soglie dimensionali previste dall'allegato IV del suddetto decreto, valutate anche ai sensi del Decreto del Ministro dell'Ambiente 30/03/2015.

4.2 Il presente accordo di programma costituisce titolo abilitativo edilizio per la realizzazione delle opere di cui al precedente comma 4.1, in quanto sottoscritto, per gli ambiti di competenza e con specifico allegato denominato "*permesso di costruire*", dal Dirigente della Direzione Attività Edilizia SUAP/SUEP.

4.3 Eventuali modifiche al progetto delle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 4.1 potranno essere assentite dal comune con apposito titolo edilizio, senza che ciò comporti variante al presente accordo.

Articolo 5 – Termini di attuazione dell'Accordo di Programma e decadenze.

5.1 La variante urbanistica approvata ai sensi dell'art. 2, ed allegata al presente accordo di programma, ha ad oggetto *(NB, come detto, l'oggetto andrà specificato nel caso che si concordi sulla inserzione automatica delle prescrizioni e dei vincoli dettati dal PAQE)* ed assume la funzione di variante allo strumento urbanistico operativo (Piano degli Interventi). Le opere assentite con i titoli edilizi rilasciati a norma dell'art. 3 e dell'art. 4 del presente accordo devono essere iniziate e concluse nei termini stabiliti dall'art.15 DPR 380/2001; in caso di iniziative volte a contestare la procedura espropriativa dei terreni necessari alla esecuzione delle opere della "città pubblica", il termine è interrotto con la notifica dell'impugnazione giurisdizionale o amministrativa e riprende a decorrere dal passaggio in giudicato della sentenza che definisce il giudizio (o dalla notifica del decreto che definisce il ricorso straordinario al capo dello stato).

5.2 Ai sensi dell'art. 18, commi 7 e 7 bis, della L.R. 11/2004 e successive modificazioni, decorsi cinque anni dall'efficacia del presente accordo di programma decadono (nei limiti di quanto approvato in variante al PI) le previsioni operative delle aree la cui attuazione è subordinata a strumento urbanistico attuativo se non sono approvati i PUA previsti; decadono altresì le previsioni operative ed eventuali vincoli preordinati all'esproprio relativi a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi

progetti esecutivi.

- 5.3 In caso di decadenza, alle aree interessate si applica transitoriamente l'articolo 114 delle NTO del PI fino ad una nuova disciplina urbanistica o conferma della previgente da parte del Comune di Verona, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla data di decadenza.
- 5.4 Il Consorzio ZAI, relativamente alle aree soggette a strumenti attuativi non approvati, può richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata ai sensi di legge.
- 5.5 Qualora l'accordo di programma non venga in tutto o in parte attuato nei termini di efficacia dei Piani Urbanistici Attuativi approvati (*occorre chiarire a quali PUA ci si riferisce: si tratta di futuri PUA da approvare?*), alle aree interessate si applicano le previsioni dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e succ. modificazioni.
- 5.6 Qualora il comparto "Corte Alberti" non venga attuato dall'operatore economico privato nei termini di decadenza previsti dal titolo abilitativo edilizio, comprese eventuali proroghe, può procedere in via sostitutiva il Consorzio ZAI - eventualmente anche mediante altro operatore economico - ripresentando l'istanza di rilascio del titolo abilitativo edilizio in conformità con le previsioni urbanistiche di cui all'art. 2.

Articolo 6 - Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo di Programma.

- 6.1 Ai sensi dell'articolo 34, comma 7, del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la vigilanza ed il controllo in ordine alla esecuzione dell'Accordo di Programma saranno esercitati da un Collegio di Vigilanza composto dal Sindaco del Comune di Verona, o da suo delegato, che lo presiede, dal Presidente del Consorzio Zai o suo delegato, dal Direttore dell'AREA Gestione del Territorio del Comune di Verona o suo delegato, dal dirigente tecnico del Consorzio ZAI o suo delegato.
- 6.2 L'insediamento del Collegio avverrà su iniziativa del Presidente. Il Collegio sarà in ogni caso convocato, entro tre mesi dalla data di pubblicazione del provvedimento di ratifica dell'accordo di programma, per la verifica del corretto avvio dell'Intervento e della eventuale necessità di assumere iniziative a supporto.
- 6.3 Il Collegio di Vigilanza, in particolare:
- a) vigila sulla tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo di Programma;
 - b) individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione e propone le opportune soluzioni;
 - c) propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscriventi le eventuali modifiche all'Accordo di Programma che si rendessero necessarie o opportune;
 - d) può disporre in ogni momento sopralluoghi, accertamenti e l'acquisizione di documenti ed informazioni, al fine di verificare la tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo di Programma;
 - e) dirime in via bonaria le controversie sull'interpretazione ed attuazione dell'Accordo di Programma.
- 6.4 Restano salve le competenze istituzionali delle Pubbliche Amministrazioni in merito all'attività ordinaria di vigilanza e controllo sull'attività edilizia e sulla esecuzione delle opere di interesse pubblico e di quelle private.

Art. 7 – Vincolo preordinato all'esproprio

Si dà atto che i proprietari catastali dei terreni e i relativi immobili interessati dal procedimento di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità, sono individuati nel fascicolo ____, tavola _____, allegata al presente atto, ed inseriti nel Repertorio Normativo sezione 14 del P.I. pure allegato

al presente atto.

Art. 8 – Soggetto attuatore, esonero al comune di Verona da responsabilità e spese.

Il Consorzio ZAI si impegna a dare attuazione al presente accordo di programma, direttamente o per il tramite di operatori economici privati, previa sottoscrizione con questi ultimi di apposita convenzione a norma dell'art. 14 del P.A.Q.E. (o di altro atto che ne produca gli effetti, ivi compresa un'eventuale postilla in calce ad atti unilaterali d'obbligo o convenzioni sottoscritti con il Comune dal terzo medesimo); in caso di attuazione per il tramite di terzi, il Consorzio ZAI trasferirà a questi ultimi, in tutto o in parte, gli obblighi di cui al presente accordo di programma, nel rispetto delle proprie competenze di legge, degli strumenti urbanistici vigenti, con particolare riferimento al P.A.Q.E. al P.A.T. e al P.I. quest'ultimo come variato in conseguenza del presente accordo di programma, esonerando il comune di Verona da ogni onere e/o responsabilità al riguardo (eccezione fatta per le responsabilità derivanti dall'esercizio dei poteri di vigilanza previsti nell'articolo 7).

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente accordo sono a carico del Consorzio ZAI o suoi aventi causa.

Art. 9 – Oneri di urbanizzazione – scomputo (art. 16 DPR 380/2001).

Trattandosi di intervento in zone industriali o artigianali, istituite con leggi apposite ovvero deliberate da consorzi, dal contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovuto a norma dell'art. 16 DPR 380/2001 dai richiedenti il permesso edilizio, siano essi il Consorzio ZAI e/o gli acquirenti delle A.I.U., verrà scomputato, oltre al valore delle opere di urbanizzazione convenzionate dagli stessi realizzate a proprie cura e spese, anche una quota (proporzionale alla SUL - superficie utile lorda - della A.I.U. interessata dalla edificazione) dei costi sostenuti dal Consorzio ZAI per eseguire le opere di urbanizzazione extra ambito e le opere della "città pubblica" (art. 115 NTO PI), in funzione dell'attuazione dell'intero comparto della Marangona. Il Comune stabilisce, sulla base dell'analisi dei costi di urbanizzazione documentati dall'Ente Attuatore – Consorzio ZAI, l'ammontare delle quote oggetto di scomputo.

Comune di Verona

Consorzio Z.A.I.

Il Presidente

ELENCO ALLEGATI:
