

SCHEMA ACCORDO DI PROGRAMMA
ai sensi dell'art. 7 della L. R. V. 11/2004 e
dell'art. 34 del D. Lgs 267/2000
PER LA VALORIZZAZIONE E LA RILOCALIZZAZIONE
DELLA SEDE DELL'ULSS 20 DI VERONA

Tra

il Comune di Verona, in persona del Sindaco Pro tempore, Flavio Tosi, domiciliato per la carica in Verona, Piazza Brà n. 1

e

l'Azienda Sanitaria U.L.S.S. n. 20 di Verona, C.F. e P.IVA 02573090236, in persona del Direttore Generale pro-tempore, dott.ssa Maria Giuseppina Bonavina, domiciliata per la carica in Verona, Via Valverde n. 42

Premesso che:

- |
- l'Azienda Sanitaria Ulss n. 20 di Verona sino dalla sua costituzione, nel 1995, ha avvertito la necessità di unificare i propri uffici direzionali e amministrativi dismettendo le sedi originariamente confluite dagli Istituti Ospitalieri di Verona e dalle cessate Mutue e che risultano variamente dislocati nell'ambito del territorio cittadino di Verona;
- attualmente le attività direzionali e amministrative dell'Azienda ULSS n. 20 di Verona sono principalmente allocate nelle sedi appresso elencate:
 - via Valverde 42;
 - Corso Porta Palio 30;
 - via Marconi 27/F;
 - via Salvo D'acquisto 7;
 - via Murari Brà 35
 - via Righi 1;
- la frammentazione di strutture e servizi, conseguenza del suddetto assetto territoriale, è un elemento che ha da sempre determinato, e determina, forti diseconomie e sensibili inefficienze;
- ulteriore e sostanziale elemento critico che caratterizza l'assetto attuale è correlato alla vetustà degli immobili sopra elencati che, essendo stati realizzati più di 50 anni fa, denunciano sostanziali e molteplici carenze/inadeguatezze, in particolare di tipo strutturale (con riferimento alla sicurezza antisismica), distributive (logistica interna non più funzionale alle mutate esigenze), di sicurezza attiva e passiva (impianti e strutture antincendio), impiantistiche (adeguamento impianti elettrici/cablaggi strutturati, realizzazione/sostituzione impianti riscaldamento/condizionamento), di preservazione dei beni (manutenzione straordinaria tetti e facciate) e di risparmio energetico (sostituzione serramenti esterni e coibentazione involucro edilizio);
- la prospettiva di mantenere in servizio le sedi in uso, in ragione dello stato di consistenza del patrimonio immobiliare e quindi degli oneri di riqualificazione e adeguamento dello stesso, determina, come dettagliato nello Studio di Fattibilità elaborato dall'azienda ULSS n. 20 di Verona (Allegato 1), la necessità di affrontare entro il prossimo decennio un investimento dell'ordine di oltre € 20.000.000,00, somma questa che non è attualmente nella disponibilità dell'Azienda Sanitaria Ulss n. 20 di Verona né è al momento prospettabile come finanziamento in conto capitale di cui possa farsi interamente carico la Regione del Veneto;

- l'ingente investimento che comporta il mantenimento delle sedi attuali, peraltro, non produrrebbe comunque un risultato efficace ai fini del miglioramento dell'assetto organizzativo aziendale in quanto congelerebbe, di contro, proprio le indubbie diseconomie e i disservizi che caratterizzano la situazione attuale e che sono alla base della decisione di prospettare una diversa soluzione per il futuro individuata nell'acquisizione di una nuova Sede Unica;
- la ricerca della "Sede Unica" da parte dell'Azienda Sanitaria Ulss n. 20 di Verona è pertanto un tema costante e prioritario ormai da diversi anni ed ha visto e vede necessariamente coinvolti sia la Regione Veneto sia il Comune di Verona, il quale in ragione della rilevanza che assume detta localizzazione per l'offerta di servizi alla collettività, per l'assetto urbanistico - territoriale cittadino e per le correlate problematiche viabilistiche e di trasporto pubblico, deve necessariamente conformare la possibile individuazione alla programmazione e pianificazione territoriale di cui si è già dotato in ragione dei vigenti strumenti urbanistici;

Osservato che:

- l'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona intende razionalizzare il proprio patrimonio immobiliare cittadino e riorganizzare i propri servizi amministrativi, direzionali e gli uffici aperti al pubblico, concentrandoli in un'unica sede che risulti dimensionalmente adatta ad accogliere tutte le attività e che risulti strettamente interconnessa con la viabilità principale cittadina, sia ben servita dal trasporto pubblico e dotata di ampie aree di sosta e parcheggio per agevolare l'accesso al personale e all'utenza, ricercando una collocazione non periferica nell'immediata fascia urbana limitrofa al centro cittadino, così da poter mantenere il connotato storico e costitutivo di essere la sede cittadina dell'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona;
- al fine di poter assumere autonomamente l'importante impegno finanziario che detta trasformazione comporta, l'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona intende reperire buona parte delle risorse economiche necessarie procedendo alla dismissione e alienazione, in attuazione al piano di dismissioni approvato con deliberazione del Direttore Generale n. 225 del 16/04/2012, degli immobili di proprietà appresso elencati:
 - Corso Porta Palio, 30;
 - Via Valverde, 42;
 - Via S. D'Acquisto, 7/9;
 - Via Marconi 27/F – 1° piano;
 - Via XXIV Maggio, 37 – 1° piano;
- l'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona ritiene che, per una migliore valorizzazione dei cespiti da dismettere, sia necessaria una modifica della loro attuale destinazione d'uso a "servizi pubblici", potendosi prospettare la massimizzazione della redditività della cessione immobiliare qualora fosse garantita, compatibilmente con lo strumento urbanistico vigente, una destinazione d'uso per la quale il mercato immobiliare possa dimostrare interesse e quindi del tipo "commerciale/direzionale /residenziale";
- in particolare l'Azienda ULSS n. 20 di Verona con deliberazione del direttore generale n. 150 in data 28.3.2013 ha approvato l'accordo di programma con Fondazione Cariverona per il trasferimento in un'unica sede delle funzioni dell'ULSS n. 20 di Verona presso il compendio "ex Magazzini Generali" edifici n. 25 e 26;
- l'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona intende dare concreta attuazione al quadro programmatico definito dal Comune di Verona, che individua come principale destinatario di un intervento finalizzato a "Direzionale Pubblico" il comparto edilizio corrispondente all'area denominata "ex Magazzini Generali", acquisita dal Comune da parte di Fondazione

Cariverona e il cui assetto e riqualificazione sono da attuarsi nel quadro dei vincoli, delle finalità e destinazioni d'uso che il Comune ha fissato e regolato nell'ambito Accordo di Programma sottoscritto con la Fondazione stessa, perseguendo la realizzazione della sua completa riqualificazione privilegiando la finalità e l'utilità pubblica dell'insediamento;

- in accordo con le esigenze rappresentate dall'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona, la Giunta Comunale ha già espresso, in data 18/05/2011, parere favorevole sulla proposta di attivare idoneo procedimento finalizzato alla sottoscrizione di un Accordo di Programma sulla valorizzazione e rilocalizzazione della sede dell'ULSS 20 all'interno del compendio denominato "ex Magazzini Generali";
- l'inalienabilità del patrimonio dell'ULSS n. 20 di Verona in uso, impone la necessità di individuare una soluzione che consenta di disporre in tempi certi della nuova Sede Unica in cui trasferire i propri uffici, potendo successivamente dichiarare dismessi gli immobili e procedere alla loro alienazione mediante collocazione sul mercato, acquisendo così le risorse per l'acquisto della nuova sede con previsione di corrispondere il differenziale esistente tra la valorizzazione degli immobili in cessione e il valore immobiliare della nuova sede in annualità costanti (almeno 5 anni), da versarsi a carico dell'ULSS a seguito della regolarizzazione del passaggio di proprietà;
- attualmente l'assetto degli uffici dell'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona in termini di personale impiegato e superfici in uso è il seguente:

Sedi	Sup. in proprietà mq.	Sup. in locazione mq.	n. addetti
via Valverde 42	2.594		110
Corso Porta Palio 30	1.929		65
via Marconi 27/F	387		-
via Salvo D'acquisto 7 – parte ULSS	6.893		120
via Salvo D'acquisto 7 – parte ARPAV		2.350	65
via Murari Brà 35		2.600	105
via Righi 1		1.000	25
TOTALI	11.803	5.950	490

- il progetto di riassetto e riallocazione della sede amministrativa dell'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona prevede che, a fronte di un numero di addetti che può considerarsi inalterato, la richiesta di spazi utili possa essere considerevolmente ridotta rispetto agli oltre 17.000 mq attuali, limitandola a circa 12-13.000 mq, ai quali peraltro dovranno essere associate significative aree a parcheggio.

Considerato che:

il Comune di Verona, in accordo con gli strumenti urbanistici vigenti (PAT e Piano degli Interventi) ha elaborato un Masterplan dell'ATO n. 4 Verona Sud, licenziato dalla Giunta con propria deliberazione n. 180 del 04.06.2010 e successivamente recepito nel Piano degli Interventi approvato definitivamente con deliberazione consiliare n. 91 del 23/12/2011;

in tale ambito particolarmente significativa risulta la valorizzazione prevista dal Piano degli Interventi approvato, degli assi Viale delle Nazioni/Lavoro/Piave, che costituiscono la direttrice territoriale principale dell'ATO4, connotando tale Viale prioritariamente quale asse dedicato al trasporto pubblico e al servizio delle attività strategiche che si localizzeranno lungo detto asse, inoltre in questa strategia il processo di riqualificazione delle aree ex produttive si accompagna a nuovi profili funzionali (il nuovo centro Porta Sud delle ex Cartiere, il polo culturale dell'ex Mercato Ortofrutticolo e dei Magazzini Generali) a cui si associa la riqualificazione urbana dei quartieri che dovranno incrementare la quota di dotazioni pubbliche presenti e realizzare nuove funzioni qualificanti (terziario e commercio), in maniera da contribuire a superare la monofunzionalità residenziale attuale;

allo stato attuale la più opportuna localizzazione della nuova sede unica dell'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona è quella che la colloca nell'ambito urbano in fase concreta trasformazione quale quello dell'ATO 4;

non sono rilevabili in tale ambito localizzazioni aventi destinazione d'uso a "Direzionale Pubblico" dimensionalmente adeguate rispetto alle esigenze rappresentate dall'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona, sia in ordine alla superficie utile necessaria sia per quanto riguarda la dotazione di aree a parcheggio, se non nel comparto degli ex Magazzini Generali, che di fatto risulta essere a prevalente destinazione "Direzionale Pubblico";

detto comparto d'intervento, è stato oggetto di una variante, approvata con Delibera n. 3 , in data 24/01/2013, del Consiglio Comunale avente titolo "Accordo di Programma per la rimodulazione degli interventi previsti nell'ambito degli ex Magazzini Generali" con il quale è stata approvata la ripermimetrazione e la capacità edificatoria e le destinazioni all'interno dell'ambito A1 – Polo Culturale dei Comparti 9, 10A, 10B, 11 e 12 come riassunta nella seguente tabella:

	Edificio	Destinazione	SUL	C.U.	mq/ mq	P1 mq	mq/ mq	P2 mq	TOTALI
Comparto 11	1	Archivio di stato	Intervento già oggetto di permesso di costruire convenzionato e in fase di realizzazione						
	8								
	15								
	16								
	17								
Comparto 12	23	Direzionale	privato	9150	A	0,3	2745	0,7	6405
	24	Direzionale	privato	4850	A	0,3	1455	0,7	3395
				14000			4200		9800
Comparto 9°	25	Direzionale	pubblico	6900	M	0,3	2070	0,5	1725
	26	Direzionale	pubblico	5850	M	0,3	1755	0,5	1463
				12750			3825		3188
Comparto 10A	10	Auditorium	pubblico	13166	A	0,3	3950	0,7	9216,2
	11	Servizi	pubblico	366	A	0,3	110	0,7	256,2
	18	Servizi	pubblico	423	A	0,3	127	0,7	296,1
				13955			4187		9769
									13955
									34968

detta localizzazione risulta pertanto pienamente compatibile con la pianificazione urbanistica del Comune e attua le finalità pubbliche che vincolano l'assetto del riordino edilizio di detto comparto e ne consente il completamento rispetto a quanto già oggi risulta ivi allocato, ossia: l'Auditorium, il Polo delle Professioni, l'Archivio di Stato e la Sede di Unicredit spa.

Dato atto che:

- il Comune di Verona nello spirito del prevalente interesse pubblico ha inteso supportare la necessità del riassetto logistico - organizzativo dell'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona sottoscrivendo nel 2011 una Lettera di Intenti congiuntamente all'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona e alla Fondazione Cariverona stabilendo alcuni obiettivi di azione condivisi, dei quali il presente Accordo costituisce pratica attuazione;
- al fine della necessaria alienazione dei beni immobili individuati dall'Azienda Sanitaria ULSS n. 20 di Verona, il Comune di Verona condividendo le ragioni della scelta operata dall'ULSS e ritenendo la valorizzazione degli stessi coerente con l'interesse pubblico e compatibile con la localizzazione degli edifici stessi nel tessuto urbano, assume gli obblighi definiti nel presente Accordo e appresso dettagliati, in ordine al cambio di destinazione d'uso urbanistica dei suddetti immobili.

Tutto ciò premesso, ai sensi di quanto disposto dall'art. 15 L. 241/90, si conviene e si sottoscrive il presente

ACCORDO

Articolo 1 - Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente accordo.

Articolo 2 - Finalità

Con il presente Accordo il Comune di Verona e l'Azienda Sanitaria Ulss n. 20 di Verona, intendono definire e condividere i seguenti obiettivi di azione:

L'Azienda Sanitaria Ulss n. 20 di Verona intende razionalizzare il proprio patrimonio extraospedaliero e riorganizzare i propri servizi amministrativi e direzionali, attualmente frazionati sul territorio del Comune di Verona, concentrandoli in un'unica sede;

Il Comune di Verona conviene che l'intervento di accentrare gli Uffici direzionali e amministrativi dell'Ulss n. 20 in un'unica sede è funzionale anche all'obiettivo di liberare il centro della città dal traffico e di trasferire i centri attrattori di pubblico al di fuori del centro cittadino;

- Il Comune di Verona individua, conformemente alla pianificazione urbanistica e al Piano degli Interventi approvato, come maggiormente opportuno per la rilocalizzazione della sede dell'ULSS 20 il compendio denominato "Ex Magazzini Generali" (Ambito A1 Polo Culturale - Comparti 9, edifici n. 25 e 26), di proprietà della Fondazione Cariverona, avente prevalente destinazione urbanistica a "Direzionale Pubblico";

- L'Azienda Sanitaria Ulss n. 20 intende finanziare l'acquisizione della Sede Unica mediante alienazioni patrimoniali, collocando, con le modalità di cui in premessa citata deliberazione n. 159/2013, sul mercato i seguenti immobili:

- 1) Via Valverde n. 42 – Zona centro storico
- 2) Corso Porta Palio n. 30 – Zona centro storico
- 3) Via Salvo d'Acquisto – Zona centro storico
- 4) Via Marconi n. 27/f – primo piano – Zona centro storico
- 5) Via XXIV Maggio n. 37 – primo piano – Zona Borgo Trento

L'Azienda Sanitaria Ulss n. 20 ritiene che, per una miglior valorizzazione dei cespiti da dismettere, sia necessaria una modifica della loro destinazione d'uso, da quella attuale a una destinazione qualificabile quale "commerciale – residenziale – direzionale";

Il Comune di Verona ritiene la modifica di destinazione d'uso, richiesta dall'Azienda Sanitaria Ulss n. 20 di Verona per la valorizzazione degli immobili che intende dismettere, coerente con l'interesse pubblico e compatibile con la localizzazione degli edifici nel tessuto urbano.

Articolo 3 - Oggetto ed azioni previste in base all'accordo

- 1) l'Azienda Sanitaria ULSS 20 di Verona si impegna a trasferire i propri uffici amministrativi e direzionali, ora ubicati nell'ambito del centro cittadino, all'interno del compendio immobiliare denominato ex Magazzini Generali, edifici 25 e 26, secondo le modalità e le intese formalizzate con Fondazione Cariverona e illustrate nella deliberazione del direttore generale n. 159/2013;
- 2) l'Azienda Sanitaria ULSS 20 di Verona si impegna quindi a regolare il rapporto con Fondazione Cariverona mediante un contratto che stabilisca i requisiti prestazionali della nuova sede, i valori di una eventuale permuta dei propri beni, il valore di acquisizione della nuova sede, i tempi di realizzazione e messa a disposizione della nuova sede e i successivi tempi di alienazione/permuta dei propri beni, i canoni annuali da versare in conto acquisto;
- 3) il Comune di Verona con il presente accordo concede il richiesto cambio di destinazione d'uso in commerciale/residenziale/direzionale, compatibilmente con i vincoli urbanistici esistenti, affinché l'ULSS 20 possa alienare gli immobili di cui al precedente articolo 2 nella forma economicamente più vantaggiosa;
- 4) in coerenza con quanto riportato al precedente punto 3) gli elaborati costituenti la variante al vigente Piano degli Interventi ivi allegati sub 1 sono:
tav. 4A 12 – centri storici e corti rurali – quartiere Cittadella e San Zeno
tav. 4A 21 – centri storici e corti rurali – quartiere Cittadella e San Zeno
tav. 4 010 – disciplina regolativa
tav. 5 010 – disciplina operativa
relazione tecnica.

Articolo 4 - Pubblicità informativa

Il presente Accordo sarà oggetto della massima pubblicità informativa sugli albi pretori delle amministrazioni interessate nonché con altri mezzi ritenuti idonei, compresa la pubblicazione sulla stampa locale, o sulle edizioni locali dei quotidiani nazionali.

Verona,

Azienda ULSS 20 Verona
Direttore Generale - Dott.ssa Maria Giuseppina Bonavina

Comune di Verona
Sindaco - Flavio Tosi