



COMUNE DI VERONA

CONSORZIO ZAI



VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER IL

"Comparto urbanistico di via della Chimica"

(Art. 109 - Tessuto per attività produttive)

Schema di

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

IL COMUNE DI VERONA E IL CONSORZIO ZAI DI VERONA

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER IL

"Comparto urbanistico di via della Chimica"

(Art. 109 - Tessuto per attività produttive)

accordo di programma gennaio 2024



Premesso che:

- con il decreto legislativo 24.4.1948 n. 579 è stata istituita la Zona Agricolo Industriale di Verona, alla cui attuazione è preposto il Consorzio ZAI, con lo scopo di promuovere lo sviluppo economico del Comune di Verona;
- con la legge 26.7.1975 n. 378 è stato aggiunto all'art. 1 del citato decreto legislativo 24.4.1948 n. 579 un secondo comma, istitutivo nel comune di Verona di tre nuove zone di competenza del Consorzio ZAI: (1) la "prima" di ampliamento della originaria zona agricolo industriale fino all'autostrada Serenissima; (2) la "seconda" determinata dall'incrociarsi delle autostrade Serenissima e del Brennero, denominata "Quadrante Europa"; (3) la "terza" in località Bassona, in cui ricade l'area più oltre indicata;
- con le citate leggi speciali (D.Lgs. 579/1948 e L. 378/1975) sono state dichiarate di pubblica utilità nonché urgenti ed indifferibili a tutti gli effetti di legge le opere necessarie alla attuazione delle zone di competenza del Consorzio ZAI; il Consorzio ZAI può espropriare (in forza dell'art. 3 del D.Lgs. 579/1948, come integrato dalla L. 378/1975, e nel rispetto delle norme sull'espropriazione per pubblica utilità, *pro tempore* vigenti) gli immobili occorrenti per la sistemazione e l'attuazione delle zone di propria competenza, oppure può curarne l'acquisto con strumenti di diritto civile, e provvede ad assegnare alle imprese le aree acquistate od espropriate, destinate all'insediamento di stabilimenti industriali, artigianali e commerciali, verso il pagamento di un prezzo, comprensivo anche del sovrapprezzo commisurato al costo della infrastrutturazione della zona (art. 8 D.Lgs. 579/1948, come modificato dall'art. 5 L. 378/1975, e art. 4 lett. b DPR 3.10.1977);



-
- il Comune di Verona, con Delibera C.C. n. 91 del 23/12/2011 ha approvato il piano degli interventi che ha identificato la zona industriale ZAI DUE in località Basson come “Tessuto per attività produttive”, disciplinata dall’art. 109 delle Norme Tecniche Operative e dal Repertorio Normativo;
 - detta zona industriale include il “Comparto urbanistico di via della Chimica”, che si configura come una delle poche aree ancora inedificate nel comune di Verona, la quale appartiene per il 90% circa al Consorzio ZAI (mq 21.311) e per il restante 10% circa al Comune di Verona (mq 2.064);
 - l’art. 109, comma 5, delle citate N.T.O. e il Repertorio Normativo (Sez.11-Ambiti Perimetrati; rep.n.21; ATO 8) prevedono l’attuazione diretta del “comparto urbanistico di via della Chimica” da parte del Consorzio ZAI, previa sottoscrizione di un accordo con il Comune ai sensi dell’art. 11 della legge 241/90; l’art. 109 sopra citato pone a carico del Consorzio ZAI l’obbligo di realizzare contestualmente, a proprie cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria mancanti e di realizzare altresì una sala civica di SUL non inferiore a 150 mq, quale opera compensativa da cedere gratuitamente al Comune; il medesimo articolo, dopo avere previsto le destinazioni UT-2 (commerciale) e UT-3 (produttivo/direzionale), quali categorie funzionali ammissibili in detto comparto, dispone che *“la porzione di comparto destinata ad attività produttiva, comprensiva di aree a standard, non potrà superare il 40% della superficie complessiva del comparto”*.
 - con comunicazione in data 15/10/2020, inviata al Sindaco, all’Assessore all’Urbanistica e alla Direzione Urbanistica del Comune di Verona, il Presidente del



- Consorzio ZAI ha segnalato che sono pervenute all'ente numerose richieste per insediare nel menzionato comparto attività produttive, e che da tempo è invece scemato l'interesse per le destinazioni d'uso commerciali;
- in considerazione di quanto sopra, il Consorzio ZAI con la menzionata nota del 15.10.2020 ha proposto alla Amministrazione Comunale quanto segue: a) di destinare il comparto esclusivamente ad attività produttive, eliminando la prevalente destinazione commerciale prevista dal vigente PI; b) di permutare, l'area di mq. 2.062 circa di proprietà comunale con una porzione di area di mq. 2.110 circa di proprietà del Consorzio ZAI; c) di costituire sull'area sopracitata di mq. 2.110 circa (dopo l'acquisizione della stessa al patrimonio comunale a seguito della permuta) un diritto di superficie in favore del Consorzio ZAI o, in alternativa, di assegnare detta area in concessione al Consorzio ZAI medesimo, in entrambi i casi gratuitamente, per un periodo di almeno 20 anni, affinché il Consorzio ZAI possa edificarvi, a propria cura e spese, un piccolo manufatto da concedere in godimento ad associazioni del territorio; d) di stralciare, in conseguenza della eliminazione della più redditizia destinazione commerciale e della previsione di un manufatto per attività associative, l'obbligo di realizzare una sala civica, quale opera compensativa; e) di approvare in funzione di quanto sopra una variante al P.I. mediante un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 7 della legge urbanistica della Regione Veneto del 23 aprile 2004 n. 11;
 - la Giunta Comunale di Verona, con decisione n. 1209 del 1.12.2020, ha espresso parere favorevole in merito alla proposta del Consorzio ZAI e pertanto è stato dato avvio alla procedura di variante;



-
- il Consorzio ZAI, con deliberazione del consiglio direttivo n. 156/21 in data 22.06.2021, ha approvato (per quanto di propria competenza e con salvezza degli ulteriori assensi di legge) il progetto preliminare del comparto da approvare in variante al PI [di seguito per brevità, anche semplicemente “*variante al P.I. - comparto di via della Chimica*”] che prevede la suddivisione del comparto in tre lotti, di cui due destinati ad attività produttive e il terzo ad attività di tipo associativo e che contiene una proposta di modifica dell’art. 109 delle N.T.O.;
 - il Consorzio ZAI ha sottoposto la proposta di Accordo di Programma, ai fini dell’art.7 della L.R. 11/2004, e i relativi elaborati all’esame ed approvazione dell’Amministrazione comunale in data 30.6.2021 e ha poi proceduto a successive integrazioni documentali in data 5.8.2021, in data 2.12.2021 e in data 10.5.2022: ciò per adeguare detti elaborati al progredire del confronto con gli uffici comunali in sede istruttoria;
 - la proposta di accordo di programma è stata esaminata, in sede istruttoria, nel corso di una conferenza di servizi propedeutica all'accordo, indetta dagli uffici comunali con nota PG 283482 in data 23.8.2021, in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi ed agli effetti dell'art 14 e seguenti della L. n. 241 del 7 agosto 1990;



-
- la citata conferenza di servizi interna si è svolta regolarmente e in esito ad essa il Consorzio ZAI ha adeguato alle indicazioni espresse da parte dei vari uffici/Enti/Aziende gli elaborati allegati al presente accordo di programma; in particolare, in sede istruttoria, il Consorzio ZAI ha condiviso la valutazione, espressa dall'ufficio Patrimonio e Espropri del Comune di Verona con nota del 20.9.2021 PG 314069, di procedere (in luogo della permuta) all'acquisto dell'area di proprietà comunale di mq. 1581 circa ed ha concordato con il Comune il prezzo di Euro/mq 40,00; ha condiviso inoltre, la proposta che il previsto manufatto, da destinare ad attività associative e che verrà edificato su tale area, rimanga in proprietà e gestione del Consorzio ZAI;
 - in sede di apposita conferenza dei servizi, ex art.7 L.R. 11/2004 in data 13/02/2023, indetta il 09/02/2023 con nota PG 61171, ai sensi dell'art. 14 ter della L. n. 241/90 (conferenza decisoria simultanea) è stato verificato il consenso unanime degli enti partecipanti al procedimento ai contenuti dell'accordo, come revisionati in sede istruttoria, e adottata la Variante Urbanistica al PI, come da determina dirigenziale di approvazione del relativo verbale n. 681.del 20/02/2023;
 - la proposta di accordo di programma è stata quindi depositata presso la segreteria del Comune per 10 giorni;
 - ai sensi dell'art.7 della LR n.11/2004 e dell'art. 32 della Legge n.69 del 18 giugno 2009, l'avviso di deposito dell'accordo di programma è stato pubblicato sull'albo pretorio del Comune e della Provincia interessati; fino a venti giorni dopo la scadenza del periodo di deposito chiunque ha potuto presentare osservazioni;



- la proposta di accordo di programma, corredata da tutti gli elaborati revisionati, è stata definitivamente esaminata ed approvata nella seconda conferenza dei servizi decisoria del 17/01/2024, anche sulla base delle osservazioni presentate e in tale sede è stata approvata la Variante Urbanistica al P.I.;
- il progetto preliminare del comparto, redatto dal Dott. ing. Gianni Oltramari dell'ufficio tecnico del Consorzio ZAI e allegato nella stesura definitiva alla proposta di Accordo di Programma, è costituito dai seguenti elaborati:

	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE p7m	DATA	P.G.
1	TAV. 00 – TAVOLA DI VARIANTE	00_Tavola di variante	13/02/2023	74144
2	TAV. 00 –RELAZIONE TECNICA	Relazione Tecnica	13/02/2023	74144
3	TAV. 00 –COMPATIBILITA' IDRAULICA	Relazione idraulica Compatibilità	14/02/2023	74144
4	TAV. 00 –ART. 109 PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE - VARIANTE	Art.109 PI Vigente Variante	13/02/2023	74144
5	TAV. 00 – Parere VASF	PARERE VAS REGIONE VENETO 226 02-11-2023	13/12/2023	458713
6	TAV. 01 - Inquadramento Generale	01 Inquadramento generale	13/02/2023	74144
7	TAV. 02 Mappa catastale ed elenco catastale delle proprietà, elenco mappali oggetto di compravendita	02_tav catastale	13/02/2023	74144
8	TAV. 03 Planimetria di rilievo e sottoservizi esistenti	03 tav rilievo	13/02/2023	74144
9	TAV. 04 Rev.01 Planimetria di progetto - Planivolumetrico	04 Tav planivolumetrico	13/02/2023	74144
10	TAV.05 Planimetria di progetto - Segnaletica	05 tav segnaletica	13/02/2023	74144
11	TAV. 06 Schema Reti Tecnologiche – Sezione tipo	06 tav reti tecnologiche	13/02/2023	74144
12	TAV. 07 Sala per volontariato e collettività – Ipotesi tipologica non vincolante	07 tav sala collettività	13/02/2023	74144
13	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	Norme Tecniche di Attuazione	13/02/2023	74144



14	Asseverazione – in seguito ad aggiornamento e revisione del PGRA	Asseverazione	14/07/2022	74144
15	PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA- QUADRO ECONOMICO	Preventivo Sommario di Spesa e Quadro Economico	13/02/2023	74144
16	Relazione Geologica Geotecnica e Sismica	Relazione Geologica- Comparto Via della Chimica	14/02/2023	74144
17	Attestazione geologo	ATTESTAZIONE	13/02/2023	74144
18	SCHEMA ACCORDO - CONVENZIONE	1b_Schema accordo- convenzione (versione 19/12/2023)	17/01/2024	//
19	Autorizzazione Genio Civile, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. - zone sismiche.	AD_61_Autorizzazione_art- 89_GENIO_CIVILE	26/04/2023	160489

- L’ambito territoriale oggetto della “*variante al P.I. - comparto di via della Chimica*” ha una superficie di circa 22.685 mq ed è organizzato in un unico comparto, suddiviso in tre lotti, di cui due destinati ad attività produttive e il terzo ad attività associative, ed è dotato di parcheggi a standard di uso pubblico;
- il Consorzio ZAI ha accantonato le somme necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dalla “*variante al P.I. - comparto di via della Chimica*”, contabilizzandole nel sottoconto 77010037 “urbanizzazioni da capitalizzare” del bilancio d’esercizio 2024;
- il presente accordo è conforme allo schema approvato;

ritenuto e dato atto che

- l’Accordo di Programma proposto dal Consorzio ZAI, avente ad oggetto “*variante al P.I. - comparto di via della Chimica*”, unitamente agli elaborati progettuali che ne costituiscono parte integrante, soddisfa l’interesse pubblico, sia per quanto concerne le



aree destinate alla viabilità ed agli usi pubblici, sia per quanto concerne le aree destinate alla costruzione degli edifici compatibili con le caratteristiche di zona;

- la progettata suddivisione in lotti del *“comparto di via della Chimica”* e la correlata riorganizzazione delle aree scoperte, sono conformi all’interesse pubblico, in quanto consentono di ottimizzare l’uso degli spazi (sia coperti che scoperti), nonché di potenziare la zona industriale ZAI 2-Basson ed i relativi servizi;
- la variante in oggetto risponde ad un interesse comune ad entrambi gli enti che sottoscrivono il presente Accordo di Programma, giacché il potenziamento delle strutture e dei servizi della zona industriale ZAI 2-Basson è funzionale allo sviluppo dell’economia dell’intero territorio veronese e il completamento delle infrastrutture (consentendo l’insediamento di nuove aziende) favorisce l’espansione di tutto il sistema economico veronese;
- ai sensi dell’art. 7 della L.R. 11/2004, l'accordo di programma viene sottoscritto dai rappresentanti di tutti gli enti che partecipano all'accordo;
- l'accordo di programma viene approvato e sottoscritto dal Sindaco o suo delegato;
- comportando variante al Piano degli Interventi (PI), l'adesione del Sindaco deve essere ratificata dal Consiglio comunale entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'accordo di programma a pena di decadenza;
- l'accordo di programma acquista efficacia trascorsi quindici giorni dalla sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune e comporta variante al Piano degli Interventi (PI);

Tutto ciò premesso e ritenuto pattuale

il giorno diciassette del mese di gennaio dell'anno duemilaventiquattro nella sede del Comune di



Verona

tra

il COMUNE DI VERONA, con sede in Verona Piazza Brà n. 1 (C.F. 00215150236), in persona di Avv. Barbara Bissoli in qualità di Assessora all'urbanistica a ciò delegata dal Sindaco Damiano Tommasi con nota PG.43679 del 30/01/2023, nata a Verona il 20.08.1967, domiciliata per la carica a Verona presso la sede dell'ente,

e

il CONSORZIO PER LA ZONA AGRICOLO INDUSTRIALE (Z.A.I.) di Verona, con sede in Verona, Via Sommacampagna n. 61 (C.F: 80001330234; P. IVA: 00849500236; Numero Iscrizione al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Verona: 80001330234) in persona del Presidente, nato a Verona il 13.12.1974, domiciliato per la carica presso la sede dell'ente, autorizzato con delibera n. 001/24 in data 16.01.2024 del Consiglio Direttivo

si stipula e si conviene quanto segue

ART. 1) AMBITO DI INTERVENTO

1.1 È approvata, in conformità agli elaborati progettuali qui allegati, la variante al piano degli interventi del Comune di Verona, denominata *“variante al P.I. - comparto di via della Chimica”* (art. 109, comma 3, punto 1, delle NTO).

1.2 La *“variante al P.I - di via della Chimica”* interessa i seguenti terreni: Comune di Verona, Sezione Sud: Foglio 194 mappali 219-249-456-460-462-463-641parte-669parte-693parte-697parte-698parte-960parte-1097parte-1100parte-1107 -699parte – 968parte.



1.3 I terreni sopra indicati sono di proprietà in parte del Consorzio ZAI e in parte del Comune di Verona, come indicato nel piano particellare (allegato Tavola 02 – Ambito di Intervento).

1.4 La “*variante al P.I. - comparto di via della Chimica*”, di iniziativa pubblica, prevede la realizzazione di tre lotti con realizzazione delle aree a standard, di cui due a destinazione esclusivamente produttiva/industriale - in luogo della previgente destinazione - e il terzo con destinazione ad attività di tipo associativo (per la realizzazione di un manufatto di SUL non inferiore a 150 mq).

ART. 2) TERMINI DI ATTUAZIONE DELLA “*variante al P.I. - comparto di via della Chimica*”

2.1 Il Consorzio ZAI si impegna a dare esecuzione al presente accordo di programma, secondo gli elaborati approvati ed allegati al presente atto, entro i termini di seguito indicati, impegnandosi altresì ad apportare le eventuali modifiche che si renderanno necessarie in sede di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

Le modifiche saranno esclusivamente correlate ad adeguamenti imposti per legge e/o in forza di altri atti normativi.

2.2 Le parti concordano che l’attuazione del presente accordo di programma è regolato dai seguenti termini (nonché da quanto previsto dal successivo art. 12):

a) il Consorzio ZAI, preposto dalla propria legge istitutiva dell’attuazione del comparto, si impegna a presentare il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione **entro 3 anni** dalla data di efficacia dell’accordo di programma e ad attuarle secondo il cronoprogramma allegato al progetto medesimo e comunque entro e **non oltre 10 anni** dalla data di efficacia del presente accordo, pena la decadenza dell’Accordo e della Variante Urbanistica;



b) qualora le opere di urbanizzazione, che precedono, vengano realizzate nei modi e nei termini previsti, le previsioni urbanistiche della variante avranno validità a tempo indeterminato.

ART. 3) ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

3.1 Il Consorzio ZAI, anche a mezzo di terzi convenzionati, si impegna ad attuare le previsioni dell'accordo nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a_ del parere motivato VASF n. 226 del 02/11/2023

b_ dei pareri riportati all'art.17 dell'elaborato 13-NTA

ART. 4) ACQUISIZIONE DELLE AREE COMUNALI MEDIANTE ATTO DI COMPRAVENDITA

4.1 Il Consorzio ZAI acquisterà al prezzo di Euro/mq 40,00 le aree di proprietà comunale, indicate in colore rosso nel piano particellare TAV. 02 (mappa catastale – Compravendita Comune di Verona/ZAI), così catastalmente identificate: Comune di Verona, Sezione Sud: Foglio 194 mappali 456parte-460parte-463parte-641parte-960parte; per complessivi mq 1581 circa, da confermare a seguito di frazionamento.

4.2 L'atto di compravendita verrà stipulato **entro 12 mesi** dalla efficacia del presente accordo; in sede di stipulazione, il comune garantirà al Consorzio ZAI la piena proprietà delle aree oggetto di cessione nonché la disponibilità e libertà delle stesse da ogni formalità pregiudizievole, da servitù passive, oneri reali, vincoli e privilegi, anche fiscali, rispondendo ai sensi di legge per l'evizione e le molestie.

4.3 Il Consorzio ZAI attuerà il presente accordo in modo coordinato e senza alcun onere per il Comune di Verona, assumendo a proprio carico tutti i costi delle opere di urbanizzazione primaria previste.



ART. 5) CAPACITA' INSEDIATIVA DELLA “variante al P.I. - comparto di via della Chimica”

5.1 I parametri urbanistici di riferimento, relativi alla “variante al P.I. - comparto di via della Chimica”, sono i seguenti:

PARAMETRI URBANISTICI		SUPERFICIE
SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO VIA DELLA CHIMICA		22.685,00 mq
DIMOSTRAZIONE SUPERFICI AMBITO		
	SUPERFICIE FONDIARIA LOTTI 1 e 2	17.569,00 mq
	LOTTO 3 – SALA PER ATTIVITÀ ASSOCIATIVE	1.592,00 mq
	SUPERFICIE STRADE, PARCHEGGIO, VERDE	3.524,00 mq
	SUPERFICIE COMPARTO VIA DELLA CHIMICA	22.685,00 mq
CALCOLO STRANDARD URBANISTICI DEL COMPARTO AI SENSI DEL PI		
ST	SUPERFICIE COMPARTO VIA DELLA CHIMICA	22.685,00 mq
SF	SUPERFICIE FONDIARIA DEL COMPARTO	19.161,00 mq
SF1	SUPRFICIE FONDIARIA LOTTO 1	12.346,00 mq
SF2	SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO 2	5.223,00 mq
SF3	SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO 3	1.592,00 mq



SUL1-2	SUPERFICIE UTILE LORDA LOTTI 1-2 [0,6(SF1+ SF2)]		10.541,00 mq
SUL3	SUPERFICIE UTILE LORDA MINIMA LOTTO 3		150,00 mq
STANDARD	AI SENSI Art.20 comma 2.B (10mq/100mq ST)		2.269,00 mq
P2 lotti 1e2	DOTAZIONE MINIMA Art.14 (2mq/10mq SUL1-2)		2.108,00 mq
P2 lotto 3	DOTAZIONE MINIMA PRESTAZIONALE		80,00 mq
P2 richiesti	DOTAZIONE MINIMA TOTALE Art.14		2.188,00 mq
VERDE	DOT. MIN. Art.23 comma 4.B2 (3mq/100mq SF1+SF2)		527,00 mq
VERIDIFICA STANDARD URBANISTICI DI PROGETTO			
STRADE	SUPERFICIE MARCIAPIEDI		771,00 mq
P2 lotti 1e2	TOTALE P2 DI PROGETTO LOTTI 1-2		2.082,00 mq
P2 lotto	TOTALE P2 DI PROGETTO LOTTO 3		128,00 mq
P2 di progetto	TOTALE P2 DI PROGETTO		2.210,00 mq
VERDE	VERDE DI ARREDO STRADALE	Parcheggio 1	347,00 mq
		Parch. Lotto 3	359,00 mq
		Area verde	110,00 mq
		Tot. progetto	816,00 mq
	VERDE PRESENTE DA P.I.		273, 00 mq



	VERDE STANDARD (816mq – 273mq)	543,00 mq
	TOTALE STANDARD DI PROGETTO	2.753,00 mq

5.2 In conformità alle N.T.O. ed al Repertorio Normativo sez.11 Progr.21 dell'accordo di programma, la dotazione minima dei parametri ecologico ambientali è la seguente:

VERIFICA PARAMETRI ECOLOGICO AMBIENTALI		
Art.109 Piano degli Interventi		
IP	20% SF ₁ +SF ₂ +SF ₃	mq 3.832
DA	Lotto 1 - (SF ₁ - SC _{max}) x 70% / 100 x 2	n° 69
	Lotto 2 - (SF ₂ - SC _{max}) x 70% / 100 x 2	n° 29
	Lotto 3 - (SF ₃ - SC _{max}) x 70% / 100	n° 9
	Totale alberature	n° 107
DAr	Lotto 1 - (SF ₁ - SC _{max}) x 70% / 100 x 2 x 2	n° 138
	Lotto 2 - (SF ₂ - SC _{max}) x 70% / 100 x 2 x 2	n° 58
	Lotto 3 - (SF ₃ - SC _{max}) x 70% / 100 x 2	n° 18
	Totale arbusti	n° 214

ART. 6) TRACCIAMENTO DEI CONFINI

6.1 Il Consorzio ZAI, ai fini del rilascio del Permesso a Costruire le Opere di



Urbanizzazione, si obbliga a tracciare a proprie cura e spese la delimitazione dei lotti e delle aree per le opere di urbanizzazione e a provvedere a quant'altro necessario in riferimento alle opere di urbanizzazione, con l'apposizione dei picchetti inamovibili, la cui posizione dovrà essere riportata su una planimetria d'insieme con gli opportuni riferimenti e depositata presso la Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica per la presa d'atto del Dirigente.

ART. 7) ELABORATI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, QUADRO ECONOMICO E PROCEDURA APPLICABILE

7.1 Il presente accordo di programma per la “*variante al P.I. - comparto di via della Chimica*” prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria mancanti, come definite all'art.18 delle NTO del PI, connesse funzionalmente all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio (art. 20, comma 17 ed art. 160, comma 4, delle N.T.O. del PI), a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione, secondo il progetto.

7.2 Tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente comma 1 sono riportate nell'elaborato “Preventivo sommario di spesa”, che costituisce parte integrante e sostanziale dell'Accordo di programma.

7.3 Il Consorzio ZAI, tramite professionista abilitato, presenterà alla competente Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, con le modalità operative in uso presso l'Amministrazione Comunale (formato digitale). Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione verrà autorizzato dal Comune mediante il rilascio del permesso a costruire, tenendo conto anche dei pareri già espressi sul progetto per la “*variante al P.I. - comparto di via della Chimica*”.

7.4. La progettazione verrà elaborata a cura e spese e nell'esclusiva responsabilità del



Consorzio ZAI, in conformità alle disposizioni che la regolano, nel rispetto delle determinazioni delle conferenze dei servizi o dei pareri acquisiti dai settori ed enti gestori dei pubblici servizi competenti e/o dalle altre Amministrazioni interessate, nonché delle prescrizioni stabilite dalla delibera di approvazione del presente Accordo di Programma.

7.5 Il Consorzio ZAI, in relazione alle previsioni del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (e succ. modificaz. ed integraz.) e del Decreto 30 marzo 2015 (Linee guida per la verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale dei progetti di competenza delle regioni e province autonome), previsto dall'articolo 15 del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91 (convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116), qualora il progetto delle opere di urbanizzazione rientri nelle soglie di applicabilità della VIA o dello screening VIA, provvederà ad acquisire preventivamente dalla amministrazione provinciale di Verona i provvedimenti di competenza.

ART. 8) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

8.1 Il Consorzio ZAI provvederà alla esecuzione, a proprie spese, delle opere di urbanizzazione primaria mancanti, sui terreni di seguito individuati, in parte di proprietà del Consorzio ZAI e in parte di proprietà del Comune di Verona:

a) i terreni di proprietà del Consorzio ZAI sono indicati in verde nella TAV.02 (Mappa catastale – Standard urbanistici) e sono così catastalmente individuati: Comune di Verona, Sezione Sud: Foglio 194 mappali 219parte, 249parte, 462parte, 669parte, 697parte, 698parte, 699parte, 968parte, 1107 parte, per complessivi mq catastali 3305 circa, da confermare a seguito di frazionamento.



b) le aree di proprietà comunale sono indicate in rosso nella TAV.02 (Mappa catastale – Standard urbanistici) sono catastalmente individuate come segue: Comune di Verona, Sezione Sud: Foglio 194 Mappali 456parte, 460parte, 463parte, 641parte, 960parte per complessivi mq catastali 516 circa, da confermare a seguito di frazionamento.

8.2 Dopo la ratifica dell'accordo di programma, a semplice richiesta del Consorzio ZAI e previa redazione di apposito verbale, il Comune consegnerà al Consorzio medesimo (anche in più riprese) le aree sopra identificate a titolo di comodato gratuito, sin da ora autorizzando l'ente ad eseguire sulle stesse tutte le opere di urbanizzazione previste dal presente accordo, in forza del titolo abilitativo (PdC progetto definitivo OOUU) che verrà rilasciato al Consorzio ZAI.

8.3 Più precisamente il Consorzio ZAI provvederà alla esecuzione, a mezzo di ditte appaltatrici, delle seguenti opere di urbanizzazione:

- a) spazi di sosta e di parcheggio con relativa segnaletica orizzontale e verticale.
- b) rete di fognatura.
- c) rete dati.
- d) rete idrica, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti.
- e) rete di distribuzione dell'E.E, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti;
- f) rete di distribuzione del gas, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti;
- g) rete di pubblica illuminazione.

8.4 I sopra indicati lavori relativi alla costruzione:

- a) delle strade con relativa segnaletica orizzontale e verticale,
- b) degli spazi di sosta e di parcheggio,



c) delle reti di fognatura,

d) della rete dati,

dovranno essere realizzati con l'osservanza delle vigenti norme tecniche per l'esecuzione delle opere stradali - comprensive di tipi e particolari costruttivi - che saranno allegate al permesso a costruire le opere.

8.5 I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1986 n. 503 e dalla L. 09/01/1989 n. 13 (e successive modifiche e integrazioni) nonché dalla L.R. n° 16 del 12/07/2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

8.6 Le Opere di Urbanizzazione dovranno essere terminate entro **tre anni** dalla data di inizio lavori, salva la sospensione del termine suddetto per cause di forza maggiore da segnalare tempestivamente al Comune.

8.7 Il Consorzio ZAI renderà noti all'Amministrazione Comunale, mediante comunicazione scritta, la data di inizio dei lavori, il nominativo del professionista abilitato incaricato della Direzione dei lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, il nominativo della ditta esecutrice, e richiederà la nomina del collaudatore di cui al successivo art. 13 (Fine lavori e collaudo delle opere di urbanizzazione).

8.8 Rimarranno a cura degli Enti/Aziende, e a carico del Consorzio ZAI, le operazioni di connessione/collegamento alle reti esistenti.

8.9 Per le opere di urbanizzazione la cui gestione compete ad Acque Veronesi, l'inizio dei lavori dovrà essere preventivamente comunicato al Referente Lavori di Acque Veronesi utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito di Acque Veronesi.



8.10 Acque Veronesi, successivamente alla realizzazione delle reti, effettuerà l'igienizzazione, la potabilizzazione e la messa in esercizio della rete idrica e la verifica tecnica della rete fognaria.

8.11 I costi delle operazioni saranno a carico del Consorzio ZAI sulla base di apposito preventivo di Acque Veronesi, a cui dovranno essere consegnati, per il tramite dell'ufficio referente, gli elaborati grafici in formato ".shp" (shape file) per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

ART. 9) VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

9.1 Le varianti al progetto delle opere di urbanizzazione da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dal Consorzio ZAI che dall'Amministrazione Comunale.

9.2 Le parti fanno constare che, rispetto all'importo del Preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione, in sede di rilascio del permesso a costruire le opere di urbanizzazione potranno essere approvate variazioni di importi non superiori al 10% del costo complessivo risultante dal quadro economico, anche relative ad interventi extra ambito, funzionali per la "*variante al P.I. - comparto di via della Chimica*" attestate da perizie suppletive, fatte salve ulteriori agevolazioni normative. Varianti che eccedano tali importi richiederanno la presentazione di una Variante con relativa nuova convenzione per la parte modificata.

ART. 10) MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

10.1 Tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale, inerente l'attuazione e l'uso delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla "*variante al P.I. - comparto di via della Chimica*", sono a totale carico del Consorzio ZAI. Tale obbligo di



manutenzione cesserà solo quando le aree e opere verranno dal Consorzio ZAI cedute in proprietà all'Amministrazione Comunale.

10.2 Nelle more dell'approvazione del collaudo finale, a seguito di collaudo positivo in corso d'opera delle infrastrutture e presa in carico da parte degli Enti Gestori, il Consorzio ZAI autorizza gli Enti Gestori a:

- utilizzare le infrastrutture realizzate per l'esecuzione di tutte le lavorazioni necessarie;
- gestire temporaneamente la rete realizzata onde consentire l'esecuzione degli allacciamenti richiesti.

10.3 Le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione sono a carico del Consorzio ZAI fino al trasferimento in proprietà al Comune di Verona o all'assoggettamento a vincolo di uso pubblico.

ART. 11) ESENZIONE DAL PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO E SCOMPUTO

11.1. Si dà atto che le opere eseguite dal Consorzio ZAI sono esenti dal contributo di cui all'art. 16 DPR n. 380/2001, e ciò in forza dell'art. 17, comma terzo, lett. c., DPR n. 380/2001, in quanto trattasi di impianti, attrezzature ed opere di interesse generale, realizzate da ente istituzionalmente competente (a norma del D.Lgs. 24.4.1948 n. 579 e della L. 26.7.1975 n. 378), in attuazione di strumenti urbanistici e all'interno di una zona industriale istituita con legge speciale.

11.2 Si dà atto altresì che la variante non comporta un incremento di edificabilità (rispetto alla vigente disciplina del PI, che ricomprende il comparto nel "Tessuto per



attività produttive”) ed elimina la destinazione commerciale; pertanto, poiché la variante non genera alcun maggior valore rispetto al vigente strumento urbanistico, non è dovuto alcun contributo di sostenibilità (art. 101, comma 3 e 4, NTO del PI) e neppure vanno realizzate opere compensative.

11.3 Si dà atto infine che il Consorzio ZAI, a proprie cura e spese, ha provveduto a realizzare le urbanizzazioni esistenti e provvederà ad eseguire le ulteriori urbanizzazioni, sicché i soggetti che abbiano ottenuto e/o otterranno l’assegnazione di aree incluse nella “*variante al P.I. - comparto di via della Chimica*” (verso il pagamento del sovrapprezzo determinato dal Consorzio ZAI a norma del D.Lgs. 579/1948, come modificato dalla L. 378/1975) e che siano legittimati ad eseguire interventi su dette aree, avranno diritto ad ottenere, in sede di rilascio del permesso a costruire o di altro titolo edilizio, come previsto anche dall’art. 86 LRV 61/1985, lo scomputo della quota di contributo riferita agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sulla base dei costi di urbanizzazione sostenuti e documentati dal Consorzio ZAI, maggiorati dei costi per gli oneri della sicurezza e per la parcella del collaudatore (il tutto al netto di IVA e somme a disposizione).

11.4 Il preventivo sommario di spesa per le opere di urbanizzazione da scomputare ammonta ad euro **295.841,40** IVA esclusa. Se gli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) dovuti saranno uguali o inferiori alla quota parte di detti costi, nulla sarà dovuto; se gli oneri risulteranno superiori, il titolare del permesso edilizio pagherà la differenza. Ai sensi della L.R. n. 11/2004 art. 31, comma 11, è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e



secondarie fino alla concorrenza degli importi tabellari edilizi.

ART. 12) REALIZZAZIONE DELLE OPERE DESTINATE DALLA VARIANTE A SALA PER ATTIVITA' ASSOCIATIVE

12.1 Il Consorzio ZAI si impegna a realizzare sul lotto n. 3, **entro 5 (anni) anni** dalla stipulazione dell'atto di compravendita di cui all'art. 4, un manufatto di SUL non inferiore a 150 mq, che destinerà ad attività associative per un periodo di 20 anni e che verrà concesso in godimento ad associazioni del territorio.

ART. 13) FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

13.1 Le opere di urbanizzazione primaria oggetto del presente Accordo di Programma sono soggette al collaudo in corso d'opera/finale; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale. Per le infrastrutture in gestione ad AGSM realizzate direttamente dal Consorzio ZAI, il collaudatore dovrà redigere un collaudo impiantistico in corso d'opera che verrà approvato da AGSM per la presa in carico.

13.2 Il Consorzio ZAI, in sede di istanza del PdC delle opere di urbanizzazione, si impegna a chiedere al Comune la designazione del collaudatore. Il Comune, secondo le modalità adottate dall'Amministrazione, individua il nominativo del professionista in possesso delle idonee competenze. A seguito della designazione, formalizzata tramite



determina dirigenziale, il Consorzio ZAI, entro trenta giorni, affida l'incarico e ne trasmette copia all'Ufficio competente.

13.3 La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione (OO.UU) è attestata dalla comunicazione di fine lavori a firma del Direttore Lavori. Al D.L. ed al Collaudatore nominato compete la certificazione della regolare esecuzione delle opere e della loro conformità alla normativa ed al progetto approvato.

13.4. Ai prescritti atti di fine lavori, il Consorzio ZAI allegnerà, oltre ai documenti di rito previsti dal DPR 380/2001 e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), anche gli elaborati delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione. dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato. Tali elaborati saranno messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti e necessarie verifiche.

13.5 Nel certificato di collaudo il collaudatore verifica anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, effettivamente riconoscibili.

13.6 Il collaudo è effettuato su tutte le opere realizzate e deve attestare la regolare esecuzione delle stesse rispetto al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione. Tali elaborati sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

13.7 Dopo 60 gg. - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore deve emettere il certificato di collaudo



trasmettendolo al Consorzio ZAI, che lo approverà e lo trasmetterà al Comune per la determina Dirigenziale di presa d'atto, che verrà adottata entro i successivi sei mesi.

13.8 Con la presa d'atto da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo viene autorizzata l'apertura all'uso pubblico delle opere.

13.9 Per le reti di propria competenza, AGSM effettuerà la presa in carico a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera delle reti stesse, corredato degli allegati previsti dall'Ente medesimo, che ne attesti la regolare esecuzione e la rispondenza al progetto approvato, nonché a seguito delle disposizioni amministrative previste per la connessione.

ART. 14) IMPEGNO ALLA CESSIONE IN PROPRIETÀ DELLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE (LOTTI 1 e 2)

14.1 Il Consorzio ZAI si impegna a cedere la proprietà delle aree destinate alle opere di urbanizzazione dei lotti 1 e 2 al Comune di Verona che si impegna ad acquistarle a titolo gratuito, prima della data di presa in carico delle opere, da parte del comune medesimo e comunque nel termine massimo più oltre indicato (art. 14.2); trattasi delle aree costituenti marciapiedi e Parcheggio 1 (comprese aree verdi e di arredo stradale) indicate in verde, con tratteggio fitto, nella Tavola 02 (mappa catastale – standard urbanistici), così catastalmente individuate: Comune di Verona, Sezione Sud Foglio 194 mappali 219 parte – 249parte – 462parte – 669parte – 697parte – 698parte – 699parte – 968parte – 1107parte – per complessivi mq 2815 circa da confermare a seguito di frazionamento; in sede di stipulazione dell'atto di trasferimento della proprietà, il Consorzio ZAI garantirà al comune la piena proprietà delle aree oggetto di cessione



nonché la disponibilità e libertà delle stesse da ogni formalità pregiudizievole, da servitù passive, oneri reali, vincoli e privilegi, anche fiscali, compreso quello spettante allo stato per l'imposta patrimoniale, rispondendo ai sensi di legge per l'evizione e le molestie.

14.2 L'atto di cessione in proprietà al Comune delle aree ed opere di urbanizzazione sopra indicate verrà rogato entro 60 giorni dalla presa d'atto del certificato di collaudo delle opere ivi realizzate, su richiesta del Consorzio ZAI, che assumerà a proprio carico le spese di frazionamento.

14.3 A tal fine il Consorzio ZAI si impegna consegnare tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (parcheggi, verde, ecc.).

ART. 15) IMPEGNO A VINCOLARE AD USO PUBBLICO LE AREE E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE (LOTTO 3)

15.1 Il Consorzio ZAI si impegna a vincolare ad uso pubblico, con apposito atto notarile, a favore del Comune di Verona, gratuitamente e previo frazionamento a propria cura e spese, le aree destinate alle opere di urbanizzazione costituenti i parcheggi P2 – lotto 3 (comprese aree verdi di arredo stradale); trattasi delle aree indicate con tratteggio rado in colore verde e rosso, nella Tavola 02 (mappa catastale – standard urbanistici), così catastalmente individuate: Comune di Verona, Sezione Sud Foglio 194 mappali 1107parte – 968parte- 460parte – 463parte – 960parte pari a mq 523 circa.



ART. 16) TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE

16.1 È facoltà del Consorzio ZAI trasferire in tutto o in parte gli obblighi di urbanizzazione di cui al presente Accordo di Programma a chi, acquistando la proprietà o altro diritto reale o di godimento su aree ricomprese nella variante, proceda alla trasformazione edificatoria ivi prevista, in forza di permesso edilizio o altro titolo abilitativo rilasciato dal comune di Verona o da questo assentito in regime di CILA/SCIA.

16.2 Nell'ipotesi di cui al comma precedente, il Consorzio ZAI inserirà nella convenzione urbanistica che legittima il privato ad intervenire oppure nell'atto di assegnazione e vendita o in altro accordo, che verrà sottoscritto con l'operatore economico, l'espresso richiamo al presente Accordo di Programma e alle prescrizioni qui contenute, che obbligano il Consorzio e gli aventi causa.

ART 17) ULTERIORI OBBLIGHI

17.1 In sede di attuazione della "*variante al P.I. - comparto di via della Chimica*", il Consorzio ZAI si impegna a tenere conto delle servitù di passo (anche carraio) e di acquedotto, nonché dei diritti irrigui esistenti, in modo che i proprietari dei fondi dominanti possano continuare a beneficiarne.

ART 18) RESPONSABILITÀ E PENALI



18.1 La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto del presente Accordo di Programma resta a totale carico del Consorzio ZAI. Il Consorzio ZAI è l'unico responsabile per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

18.2 Il Consorzio ZAI si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con il presente Accordo di Programma, o comunque in diretta dipendenza dell'Accordo stesso.

18.3 Tutte le obbligazioni qui assunte dal Consorzio ZAI si intendono assunte anche per gli aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 19) PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

19.1 Il Dirigente del SUEP rilascerà i singoli Permessi a Costruire per la realizzazione dei fabbricati solo dopo l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini di cui al precedente art. 6 (Tracciamento dei confini) documentati con apposito verbale e solo dopo che il Consorzio ZAI avrà comunicato al Comune l'inizio dei lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, debitamente assentite.

19.2 La segnalazione certificata di agibilità degli edifici potrà essere depositata da parte del professionista abilitato presso i competenti uffici dell'Edilizia privata, solo dopo la comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione mancanti, attestata da apposita dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori.



ART. 20) DECADENZA DELLA VARIANTE URBANISTICA

20.1 Ai fini del comma 7, dell'art. 7 della LR 11/2004, si dà atto che la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione nei termini previsti al precedente articolo 2 comma 2 lett. a) produce la decadenza della presente variante urbanistica, salvo che mediante accordo di programma integrativo non venga concordata, prima della scadenza, eventuale proroga che potrà essere anche parziale e relativa alle parti non ancora attuate.

20.2 In caso di decadenza si applica la disciplina regolativa previgente.

ART. 21) ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

21.1 In caso di entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, si applicano distintamente l'art. 18 comma 9 e l'art. 14 comma 11 della LR 11/2004.

ART. 22) SPESE E REGIME FISCALE

Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico del Consorzio ZAI.

Per il presente atto, relativamente alle aree cedute a titolo gratuito al comune, si invocano i benefici fiscali di cui all'articolo 3 del DPR 26.10.1972, n. 637.

A mia richiesta, il legale rappresentante del comune di Verona mi dichiara di non essere tenuto alla presentazione della dichiarazione di cui all'articolo 18 del DPR 26.10.1972, n. 643, in quanto, trattandosi di cessione a titolo gratuito a favore del comune, non ne ricorre l'obbligo, giusta esenzione prevista dal combinato disposto di cui agli articoli 2 e 25 del DPR 26.10.1972, n. 643 medesimo, nel testo modificato dall'articolo 25 del DPR 23.12.1974, n. 688.



COMUNE DI VERONA

CONSORZIO ZAI



Verona, lì 17/01/2024

Comune di Verona

Consorzio ZAI

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER IL

"Comparto urbanistico di via della Chimica"

(Art. 109 - Tessuto per attività produttive)
accordo di programma gennaio 2024