



Rep. n.

ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 15 L. 241/1990

TRA

- la REGIONE VENETO, con sede in Venezia, Dorsoduro n. 3901, C.F. 80007580279, qui rappresentata da, nato/a a il, nella sua qualità di, in forza della L.R. n. ed a ciò autorizzato dalle deliberazioni di Giunta Regionale n. e n. del

E

- il COMUNE DI VERONA, con sede a Verona, via C.F. rappresentata dal, nato/a a il, nella sua qualità di, in forza di

PREMESSO CHE:

- in seguito alla soppressione dell'“Ente Gioventù Italiana - G.I.L.” disposta con Legge n. 764 del 18 novembre 1975, la Regione del Veneto è divenuta *ex lege* proprietaria del cespite denominato “Palestra Neghelli” (di seguito definito anche “**Immobile**”) ubicato nel Comune di Verona, in via Ippolito Nievo n. 2, Piano S1 e individuato catastalmente in Comune di Verona al Catasto Fabbricati Fg. 119, particella 326, sub 4 – cat. C/4 – classe 3 - consistenza 403 mq - superficie catastale: 447 mq - Rendita Euro 707,65;
- l'immobile in parola, composto da un corpo principale destinato a palestra, con annessi spogliatoi e servizi igienici, nonché un'area disbrigo/deposito, è parte del più ampio complesso immobiliare denominato “Palestra e Palazzina Uffici - Ex GIL di Verona”, ubicati nel Comune di Verona, in via Ippolito Nievo n. 2, il tutto meglio descritto nelle planimetrie catastali allegate – **Allegato** __, costituente parte integrante e sostanziale al presente atto;



- **l'immobile** in parola è stato concesso in uso al Comune di Verona da parte dell'allora G.I.L. a partire dall'anno 1976, il quale l'ha reso funzionale per l'attività sportiva e, successivamente, dalla Regione del Veneto, con appositi atti di concessione;
- **l'immobile** in questione ha, da sempre, rappresentato un punto di riferimento per le attività sportive istituzionali del Comune di Verona che coinvolgevano la cittadinanza dell'area urbana "Circoscrizione 2", realtà in cui si colloca il cespite;
- la Regione del Veneto è subentrata nella titolarità di tutte le situazioni attive e passive, nei rapporti processuali inerenti l'immobile e nel patrimonio immobiliare comprensivo di arredamenti e attrezzature, acquisita ex art. 2 della Legge n. 764/1975, a far data dal trasferimento avvenuto a seguito di verbale di consegna del 20.09.1976;
- la Regione del Veneto ha, recentemente, avviato la verifica di interesse culturale relativa al bene immobile di cui trattasi, esclusa successivamente con la comunicazione prot. n. MIBACT|SR-
VEN_UO2| 03/07/2020|0004405-P del 24.06.2020, assunta al prot. reg. n. 266156 in data 06/07/2020, con la quale il MIBACT ha dichiarato che il cespite regionale "ID 104869 - Palestra e Palazzina Uffici ex GIL – Verona", non rientra tra i beni culturali di cui all'art 10 comma 1 e 12 comma 2 del d. lgs n. 42/2004;
- il Comune di Verona ha, a più riprese, ribadito la volontà di proseguire nell'utilizzo istituzionale dell'immobile in argomento per finalità sociali e ricreative a favore della collettività locale, considerata la carenza di spazi ed impianti sportivi idonei alternativi nell'area d'interesse e, pertanto, ha chiesto alla Regione del Veneto di mantenere il rapporto concessorio; l'Amministrazione regionale ha conseguentemente manifestato con favore l'impiego da parte del Comune di Verona della Palestra, nelle more della definizione di un nuovo accordo;
- Con nota prot. n. 0555172 del 30.12.2020, la Regione del Veneto ha comunicato al Comune di Verona l'importo dovuto quali canoni/indennità di occupazione del bene da corrispondere riferita al periodo 01/01/2014 al 31/12/2021, individuando il credito vantato con atto di accertamento prot. n.



39629 del 28.01.2021, per l'importo di euro 96.804,10;

- Con prot. n. 500461 del 29.10.2021 la Regione del Veneto ha comunicato al Comune di Verona la propria disponibilità a concedere l'immobile in oggetto e, anche a seguito degli incontri intercorsi, ha condiviso la proposta formulata dal Comune di compensare l'indennità di occupazione dovuta con una serie di interventi che saranno sostenuti dal Comune per la manutenzione straordinaria dell'immobile. Nella citata nota, la Regione ha concordato la proposta di canone/indennità da corrisondersi annualmente in euro 12.000,00;
- il Comune di Verona, con la nota prot. n. 40063 datata 23/01/2023, ha trasmesso alla Regione del Veneto la Deliberazione di Giunta Comunale n. 1108/22, unitamente agli elaborati grafici, al quadro economico e alla relazione tecnico illustrativa con la quale veniva approvato uno studio di fattibilità riguardante i lavori di adeguamento alle normative vigenti della palestra "Neghelli" per una spesa complessiva di euro 150.000,00, al fine di dar corso agli interventi necessari per l'utilizzo del bene in parola;
- la Regione del Veneto ritiene di condividere la proposta dell'Amministrazione Comunale di eseguire una serie di interventi considerato che gli stessi sono diretti a soddisfare l'interesse pubblico regionale di garantire la sicurezza, la custodia, la conservazione del bene in parola, mantenendolo in stato di efficienza e funzionalità secondo le norme vigenti in un'ottica di valorizzazione;
- si rende, pertanto, necessario addivenire alla stipula di un accordo per la valorizzazione del bene, che preveda, tra l'altro, l'assunzione diretta dell'impegno da parte del Comune di Verona a realizzare interventi di valorizzazione sull'immobile "Palestra Neghelli" per euro 150.000,00 portandoli a compensazione dei canoni/indennità complessivamente maturati nel periodo dal 01.01.2014 al 31.12.2023 per un credito vantato dalla Regione del Veneto di euro 127.412,48, al fine di consentire la stipula di un contratto di locazione relativo all'immobile a partire dal 01.01.2024, con conseguente riconoscimento dell'importo residuo lavori a compensazione dei canoni dal 01.01.2024 per euro 22.587,52;
- con nota prot. reg. n. 587271 del 30.10.2023 la Regione del Veneto ha trasmesso al Comune di Verona le bozze di accordo ex art. 15 L. 241/1990 e di contratto di locazione relativi alla Palestra



Neghelli sita in Verona Via Ippolito Nievo 2, nonché una tabella riassuntiva dei canoni/indennità dovute dal Comune maturati fino al 31.12.2023, al fine di addivenire ad un testo condiviso dalle parti;

- con nota prot. n. 433655/2023 del 23.11.2023, acquisita al protocollo regionale n. 628414 in pari data, il Comune di Verona ha formulato alcune proposte di modifica delle clausole contrattuali contenute nelle proposte trasmesse dalla Regione del Veneto e ha inoltre trasmesso la documentazione aggiornata relativa al quadro economico e al cronoprogramma degli interventi previsti;
- con nota prot. n. 434082/2023 del 23.11.2023, acquisita al protocollo regionale n. 628807 in pari data, il Comune di Verona ha trasmesso alla Regione del Veneto la documentazione tecnica aggiornata relativa agli interventi previsti **Allegato** __, costituente parte integrante e sostanziale al presente atto;
- con DDR n. 99 del 12.12.2023 del Direttore della Direzione Gestione del Patrimonio, al fine di aggiornare le categorie inventariali all'effettiva destinazione d'uso degli immobili regionali in parola, si è proceduto alla scissione dell'ID originario in due identificativi inventariali. Con ID 149135 è stata identificata la "Palazzina uffici Ex GIL di Verona", quale "fabbricato indisponibile" in uso all'Agenzia Veneta per l'innovazione del settore primario, ente strumentale regionale. Mentre, con l'ID 149134 è stata identificata la "Palestra Ex GIL di Verona", classificata tra i "fabbricati disponibili" della Regione del Veneto;
- con nota prot. n. 659829 del 12.12.2023, la Direzione Gestione del Patrimonio ha trasmesso alla Direzione Patrimonio Espropri del Comune di Verona gli schemi condivisi di accordo e di contratto di locazione relativi al cespite "Palestra Ex GIL di Verona" per l'approvazione da parte dell'organo comunale competente;
- l'accordo e il contratto di locazione in questione sono stati approvati dal Comune di Verona con Delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____;
- con DGR n. ____ del _____, la Regione del Veneto ha approvato lo schema di accordo per la valorizzazione dell'immobile al fine di riqualificare attraverso gli interventi proposti dal



Comune il bene in parola e mantenere la storica destinazione d'uso dello stesso come palestra, anche consentendo l'utilizzo da parte del Comune in uso ad associazioni del territorio, per garantire la finalità di erogazione di servizi socio ricreativi di interesse pubblico da destinare alla collettività locale, dando atto che conseguentemente il Direttore della Direzione Gestione del Patrimonio procederà alla sottoscrizione del contratto di locazione della durata di 6 anni, rinnovabili per altri 6, a partire dal 01.01.2024;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

Art.1) PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art 2) INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE REGIONALE

1. Con il presente atto la Regione Veneto e il Comune di Verona intendono stipulare un accordo, ai sensi dell'art. 15 L. 241/1990, per la valorizzazione e riqualificazione, dell'immobile regionale denominato "Palestra Neghelli" ubicato a Verona, in via Ippolito Nievo n. 2, censito catastalmente al catasto fabbricati come segue: Comune di Verona, Fg. n. 119 particella n. 326 sub. 4 - C/4 – classe 3 - consistenza 403 m² - superficie catastale: 447 m² - Rendita Euro 707,65. Nell'ambito di tale accordo, la Regione del Veneto si rende disponibile a riconosce gli interventi che saranno eseguiti dal Comune, il quale ha manifestato la necessità di eseguire lavori di adeguamento e miglioramento della funzionalità ed efficienza dell'immobile in oggetto mediante interventi di straordinaria manutenzione diretti a valorizzare l'immobile e ad accrescerne la possibilità di utilizzo.
2. Nello specifico, si rende necessaria la riqualificazione e messa a norma della palestra in ottemperanza alle norme urbanistiche, di igiene, statiche, di sicurezza, antincendio, energetiche e quelle per il superamento delle barriere architettoniche, attraverso gli interventi di seguito riassunti, propedeutici all'adeguamento dell'immobile alle normative vigenti, meglio illustrati nella documentazione tecnica, **allegata sotto la lettera ___**:
 - Sostituzione della pavimentazione sportiva



- Adeguamento compartimentale dei locali e altri interventi antincendio
- Installazione segnaletica di sicurezza
- Adeguamento infrastrutture sulle vie di accesso e d'esodo alla Palestra
- Rifacimento bagni per garantire l'accessibilità alle persone con disabilità
- Riqualificazione della centrale termica.

Art. 3) QUADRO ECONOMICO DEGLI INTERVENTI

1. Per l'esecuzione dei lavori descritti all' art. 2) il Comune ha preventivato una spesa complessiva di euro 150.000,00, di cui euro 125.810,23 per lavori a base d'asta ed euro 24.189,78 per somme a disposizione della stazione appaltante, come documentato nel quadro economico incluso nella documentazione tecnica, **allegato sotto la lettera ____**. Tali oneri sono interamente a carico del Comune di Verona.
2. Le opere realizzate sull'immobile saranno acquisite dalla Regione del Veneto senza che nulla sia dovuto al Comune, anche in caso di riconsegna dell'immobile, come meglio specificato al successivo art.8).

Art. 4) TERMINE ULTIMAZIONE INTERVENTI

1. Con la sottoscrizione del presente accordo le parti convengono che gli interventi di manutenzione straordinaria sopra descritti sono a carico del Comune di Verona, il quale si impegna al rispetto del cronoprogramma delle fasi attuative di progetto.
2. I lavori di adeguamento sull'immobile da parte del Comune di Verona dovranno essere effettuati entro il 31.12.2025, salvo variazioni da comunicarsi alla Regione del Veneto.

Art. 5) ADEMPIMENTI IN CAPO AL COMUNE DI VERONA

1. Il Comune di Verona si impegna a realizzare, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi richiamati dall'art. 2), assumendosi ogni alea economica e finanziaria, nonché ogni responsabilità giuridica al riguardo.
2. Il Comune dovrà, inoltre, provvedere, a tenere indenne la Regione del Veneto da ogni responsabilità verso terzi per i danni, di qualunque natura, arrecati alle persone, agli immobili ed alle cose in conseguenza dell'esecuzione degli interventi presso l'immobile.



3. Il Comune di Verona assume il ruolo di committente e responsabile dei lavori ai sensi del D.lgs. 81/2008 e s.m.i.. La Regione del Veneto resta estranea a tutti i rapporti tra il Comune/committente con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti con il Comune di Verona, senza che si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta della proprietà. A tal fine il Comune manleva la Regione del Veneto da ogni responsabilità al riguardo.
4. Il Comune, prima dell'inizio dei lavori, si impegna a comunicare alla Regione del Veneto il nome e la ragione sociale della/e impresa/e esecutrice/i e le successive eventuali variazioni che dovessero intervenire.
5. In ogni caso l'impresa che eseguirà i lavori, oltre a dover risultare in regola con i versamenti dei contributi previdenziali ed assistenziali, dovrà possedere i requisiti della vigente normativa antimafia e dovrà osservare le norme in materia di prevenzione, protezione e sicurezza del lavoro contenute nel D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.
6. L'osservanza di quanto sopra potrà essere verificata in qualsiasi momento dalla Regione del Veneto, che potrà effettuare sopralluoghi e/o richiedere all'impresa tutta la documentazione attestante.
7. Il Comune di Verona dovrà avvalersi per la redazione del progetto definitivo/esecutivo degli interventi, di professionisti in possesso di abilitazione all'esercizio della professione e di comprovata esperienza nella progettazione e direzione lavori per interventi analoghi a quelli che si intendono realizzare, nonché ad avvalersi per l'esecuzione degli interventi di imprese in possesso dei requisiti stabiliti dalle disposizioni vigenti in materia.
8. Il Comune di Verona è tenuto a comunicare alla Regione del Veneto la data di inizio e termine dei lavori.
9. Eventuali modificazioni alle scelte progettuali e alle modalità di intervento dovranno essere preventivamente comunicate alla proprietà anche sotto il profilo patrimoniale.
10. Il Comune di Verona esibirà alla Regione del Veneto la documentazione necessaria ad attestare l'avvenuta ultimazione degli interventi ed ogni ulteriore documentazione tecnica e



amministrativa/fiscale richiesta relativa alle lavorazioni da eseguire/eseuite, ai materiali e alle condizioni di sicurezza dell'immobile tra cui, a titolo meramente esemplificativo, ma non esaustivo:

- autorizzazione edilizia
- parere di conformità rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco
- certificato di regolare esecuzione
- dichiarazioni di conformità degli impianti
- certificazioni di collaudo statico,
- certificazioni di conformità impiantistiche ed energetiche previste dalla normativa di settore,
- scheda tecnica di "progetto as built" unitamente alle schede e alla documentazione tecnica relativa ai materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite,
- certificazione di agibilità.

11. Rimane in capo al Comune di Verona l'onere di effettuare l'eventuale aggiornamento catastale del complesso immobiliare in parola.

Art. 6) ASSICURAZIONE PER DANNI DI ESECUZIONE LAVORI E RESPONSABILITA' CIVILE VERSO TERZI.

1. Il Comune di Verona dovrà stipulare apposita assicurazione di responsabilità Civile per eventuali danni cagionati alla proprietà e a terzi dall'esecuzione dei lavori.
2. I rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Comune di Verona.

Art. 7) CANONI CONCESSORI A CREDITO DI REGIONE VENETO

1. Le parti danno atto che il canone annuo per l'immobile regionale, pari ad euro 12.000,00 annui, viene calcolato sulla base della superficie oggetto di utilizzo dell'immobile, determinata ai sensi del D.P.R. n. 138/1998, pari a mq. 447,00, come dedotta dall'atto di aggiornamento catastale depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Verona, in data 05/07/2011 protocollo n. VR0279074, mentre la superficie commerciale lorda di pavimento somma a mq 453,00,



corrispondente ad una superficie utile di pavimento di mq. 403,00, il tutto meglio evidenziato nella planimetria, **allegata sotto la lettera ___**.

Sulla base di quanto sopra è possibile ritenere congruo l'importo annuo dei canoni di euro 12.000,00.

2. Le parti danno pertanto atto che la Regione del Veneto ha maturato, per il periodo dal 01/01/2014 al 31/12/2023 un credito per complessivi euro 127.412,48 nei confronti del Comune di Verona per il godimento dell'immobile in parola.

Art. 8) AGGIORNAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

1. Il contratto di locazione avrà decorrenza dal 01.01.2024.
2. A decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, fatto salvo quanto stabilito dalla legge in materia di contratti della Pubblica Amministrazione, il canone sarà aggiornato annualmente, a semplice richiesta del proprietario, in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (FOI) verificatasi nell'anno precedente con riferimento a due mesi precedenti a quello di inizio del contratto. Dette previsioni di adeguamento ISTAT, allo stato attuale, sono sospese dalla c.d. normativa sulla "spending review". Sono fatte salve eventuali modifiche di legge.

Art. 9) RAPPORTI DERIVANTI TRA LE PARTI IN SEGUITO AGLI INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE/MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELL'IMMOBILE

1. Con la sottoscrizione del presente accordo le parti convengono che gli oneri per gli interventi edilizi di valorizzazione del cespite regionale, stimati preventivamente in euro 150.000,00 ai sensi dell'art. 3) del presente accordo, saranno sostenuti direttamente dal Comune di Verona e che, in esecuzione della richiamata DGR n. , tale somma sarà riconosciuta in detrazione dal credito complessivo vantato dalla Regione del Veneto a titolo di canoni e indennità di occupazione non corrisposti per la conduzione *sine titulo* dell'immobile, come quantificato nell'art. 7), solo in seguito all'esecuzione e al completamento degli interventi di valorizzazione/manutenzione straordinaria da parte del Comune di Verona, debitamente certificati e documentati ai sensi dell'art. 5). In difetto l'Amministrazione comunale perderà il diritto allo scomputo dei canoni.



2. In ogni caso tutte le opere realizzate sull'immobile di proprietà regionale saranno acquisite al patrimonio regionale senza diritto a rimborsi, indennità o compensi.

Art. 10) DETERMINAZIONE DEL RAPPORTO GIURIDICO DEBITO/CREDITO TRA LE PARTI

1. Per effetto di quanto stabilito nei precedenti articoli 3), 7) 9), le parti dichiarano di concordare che i rapporti debito/credito intercorrenti tra Regione del Veneto e Comune di Verona alla data del 31/12/2023 vengono compensati come da riepilogo illustrato nella seguente tabella:

- costi per opere di valorizzazione a carico del Comune di Verona (art. 3) euro 150.000,00
- canoni e indennità a credito di Regione Veneto al 31.12.2023 (art.7) euro 127.412,48
- importo residuo lavori a compensazione con i canoni dovuti dal 01.01.2024 euro 22.587,52

Le parti concordano nel procedere con il riconoscimento dei lavori eseguiti dal Comune di Verona a scomputo dell'indennità di occupazione e/o dei canoni di locazione previa presentazione alla Regione del Veneto dei certificati relativi agli Stati di Avanzamento dei Lavori (S.A.L.) o del certificato di regolare esecuzione delle opere.

2. L'importo residuo di cui alla tabella riportata nel comma 1, pari a complessivi euro 22.587,52, verrà imputato a scomputo, fino a completo conguaglio, dei canoni dovuti dal Comune di Verona alla Regione del Veneto per la conduzione dell'immobile dal 01.01.2024, data di decorrenza del nuovo contratto di locazione. Successivamente il Comune di Verona sarà tenuto al pagamento delle somme mediante girofondo presso la Banca d'Italia secondo le specifiche che saranno definite nel contratto di locazione.

Art. 11) NUOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. Le parti concordano di stipulare il nuovo contratto di locazione del cespite in linea con la sottoscrizione del presente atto, al fine di disciplinare l'utilizzo dell'immobile, dal 01.01.2024 e per un periodo di 6 anni, rinnovabile di ulteriori 6 anni. Alla seconda scadenza contrattuale, ovvero al termine del dodicesimo anno, il contratto verrà a scadere, senza ulteriori comunicazioni e le parti dovranno eventualmente stipulare un nuovo contratto.

Art. 12) SPESE



1. Le parti, di comune accordo, convengono che le spese del presente Accordo, ivi compresa l'imposta di registro, in caso d'uso, e tutte quelle consequenziali, sono a carico del Comune di Verona.

Art. 13) EFFICACIA

1. Il presente atto acquista efficacia dal momento della sua sottoscrizione e scadrà il 31.12.2025.

Art. 14) PRIVACY

1. Ai sensi di quanto previsto dal Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27.04.2016, relativo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati, le Parti stabiliscono che i dati personali verranno utilizzati ai soli fini dell'esecuzione del presente accordo e per gli adempimenti di legge.
2. I Responsabili della protezione dei dati personali sono:
 - a. per il Comune di Verona:....., il dott., il cui dato di contatto è:(specificare mail e pec);
 - b. per la Regione del Veneto, i dati di contatto sono: Responsabile della protezione dei dati/Data Protection Officer con sede a Palazzo Sceriman, Cannaregio, 168, 30121 – Venezia.
E-mail: dpo@regione.veneto.it, PEC: dpo@pec.regione.veneto.it .

Art. 14) DISPOSIZIONI FINALI, IMPOSTE E TASSE

Le parti di comune accordo, convengono che il presente atto, in caso d'uso, sarà registrato a cura della Regione del Veneto, ma con riaddebito del 100% dei costi di registrazione sostenuti, ivi compresa l'eventuale imposta di bollo, al Comune di Verona.

Foro competente in caso di controversie è quello di Venezia.

Allegati omissis

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente dalle parti ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. n. 82/2005.

....., lì



PER LA REGIONE DEL VENETO

PER IL COMUNE DI VERONA

