

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE DEL VENETO n. 63 del 01 aprile 2010

Comune di Cavaion Veronese (Vr), Società Sviluppi Immobiliari Srl. Accordo di Programma per l'attuazione organica e coordinata degli interventi finalizzati alla valorizzazione del patrimonio archeologico di Bastia San Michele e alla realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri per l'ambito territoriale dei Comuni di Cavaion Veronese, Affi e Costermano. (art. 32 Lr 35/2001).

[Urbanistica]

Il Presidente

Premesso che:

- Il Comune di Cavaion Veronese con nota del 2.12.2009, Prot. 12294, a seguito delle precedenti note del 21.01.2009, prot. 848 e del 9.03.2009 prot. 2620, ha rappresentato alla Regione Veneto l'opportunità di promuovere un accordo di programma per "l'attuazione organica e coordinata degli interventi finalizzati alla valorizzazione del patrimonio archeologico della Bastia San Michele nonché per la realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri per l'ambito territoriale dei Comuni di Cavaion Veronese, Affi e Costermano", ai sensi dell'art. 32 della Lr 35/2001.
- L'attuale caserma dei Carabinieri situata nel territorio del Comune di Cavaion Veronese, e che serve è in stato di assoluta obsolescenza e per dimensionamento e localizzazione risulta inadeguata alla necessità di garantire il presidio di un territorio vasto e complesso quale l'attuale. Risulta pertanto necessaria la realizzazione della nuova Caserma in un'area più idonea, con maggiori servizi e vicina alle principali vie di comunicazione con disponibilità di aree a parcheggio e che potrà assicurare anche ai territori dei limitrofi Comuni di Affi e Costermano una maggiore presenza di forze dell'ordine e un notevole miglioramento dei servizi di pubblica sicurezza con riferimento anche alla tutela turistica della zona. La Nuova Caserma costituisce pertanto un'opera strategica di rilevante importanza.
- L'area del complesso fortificato di epoca medievale posto in località Bastia San Michele del comune di Cavaion Veronese è stata oggetto di scavi condotti dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto a partire dal 2003 e di interventi di manutenzione e salvaguardia del sito da parte dell'Amministrazione Comunale attuati in varie riprese anche con erogazioni di contributi dalla parte della Regione Veneto.
- L'intervento relativo al sito archeologico di Bastia San Michele è diretto alla tutela e all'incremento del patrimonio storico e culturale della Regione, favorendo la conoscenza storica del territorio con salvaguardia di reperti di grande interesse archeologico in una zona che può rivelarsi anche oggetto di non trascurabili flussi turistici.
- La Società Sviluppi Immobiliari Srl, ha manifestato la disponibilità ad assumere un importante impegno economico nella realizzazione degli obiettivi dell'accordo di programma, sul presupposto della riqualificazione dell'area di proprietà, posta in località Fontane del Comune di Cavaion Veronese.

Ravvisato l'interesse pubblico degli interventi in parola, sotto il duplice profilo urbanistico - territoriale e dei servizi alla collettività, sono state convocate, per la disamina degli interventi proposti conferenze istruttorie in data: 8.01.2010, 28.01.2010, 4.02.2010 e 11.02.2010, i cui verbali, per quanto occorra, vengono qui integralmente richiamati.

Preso atto che:

- nella conferenza di servizi dell'11.02.2010 è stato definito uno schema di Accordo di Programma, e che lo stesso è stato pubblicato a cura del Comune di Cavaion Veronese all'Albo Pretorio comunale e in Provincia, ai sensi dell'art. 7, comma 4 della Lr 11/2004.
- La procedura di pubblicazione e deposito dello schema di Accordo di Programma è regolarmente avvenuta, ed a seguito di essa è pervenuta n. 1 osservazione nei termini.
- Lo schema di Accordo di Programma è stato sottoposto all'esame del Consiglio Comunale di Cavaion Veronese nella seduta del 17.03.2010 che con Deliberazione n. 15, lo ha approvato, controdedotto all'osservazione presentata e ha delegato il Sindaco a sottoscrivere l'Accordo di Programma.

- Nella conferenza di servizi del 18.03.2010 è stata valutata l'osservazione presentata e sono state apportate alcune correzioni ed aggiornamenti allo schema di Accordo di Programma che non comportano modifiche sostanziali al testo definito nella conferenza di servizi dell'11.02.2010, e senza alcuna variazione rispetto agli elaborati tecnici oggetto di pubblicazione.

Acquisto il parere favorevole così come espresso nella Valutazione Tecnica Regionale, che ha recepito e fatte proprie le considerazioni e conclusioni del Comitato previsto dal II comma dell'art. 27 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, n. 55 del 22.03.2010, lo schema di Accordo di Programma è stato sottoposto all'esame della Giunta Regionale del Veneto, che lo ha approvato con Deliberazione n. 1144 del 23.03.2010 delegando per la sottoscrizione il Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica.

Atteso che la conferenza decisoria, convocata il giorno 24.03.2010, verificato il consenso unanime dei soggetti interessati, ha approvato l'Accordo di Programma e la conseguente variante urbanistica e che, nella medesima sede, l'Accordo è stato sottoscritto da tutti i soggetti interessati.

Preso atto altresì che ai sensi della Lr 35/2001 l'approvazione dell'Accordo di Programma con decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto comporta le conseguenti variazioni dello strumento urbanistico.

Visto l'art. 32 della Lr n. 35/2001.

Vista la Dgr n. 1144 del 23.03.2010.

Decreta

1. di rendere esecutivo ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della Lr. 29 novembre 2001 n. 35 l'Accordo di Programma (Allegato A), intervenuto in data 24.03.2010 tra la Regione Veneto, il Comune di Cavaion Veronese, e Sviluppi Immobiliari Srl, per l'attuazione organica e coordinata degli interventi finalizzati alla valorizzazione del patrimonio archeologico di Bastia San Michele e alla realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri per l'ambito territoriale dei Comuni di Cavaion Veronese, Affi e Costermano;

2. di disporre, per le finalità di cui all'art. 32 della Lr 29 novembre 2001 n. 35 la pubblicazione del presente Decreto con l'allegato Accordo di Programma nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.

(segue allegato)

Allegato A

Regione del Veneto

Accordo di programma

ai sensi dell'art. 32 della legge regionale Veneto 29 novembre 2001, n. 35 per "l'attuazione organica e coordinata degli interventi finalizzati alla valorizzazione del patrimonio archeologico di Bastia San Michele e alla realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri per l'ambito territoriale dei Comuni di Cavaion Veronese, Affi e Costermano"

tra

Regione Veneto (d'ora in avanti per brevità, anche "Regione" o "Ente Regionale") Cf 8007580279, con sede in Venezia, Palazzo Balbi, in persona di Vincenzo Fabris in qualità di Dirigente della Direzione Urbanistica Regionale, domiciliato per la carica presso la sede della Regione Veneto, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente suddetto in forza della deliberazione della Giunta regionale n. 1144 del 23.03.2010, Odg del 23.10.2010 n. 241;

Comune di Cavaion Veronese (in seguito anche "Comune") Cf 81000830232, in persona del sindaco in carica Lorenzo Mario Sartori, nato a Cavaion Veronese il 18 maggio 1961, domiciliato per la carica presso la sede municipale, nella qualità di Sindaco, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Cavaion Vse, giusta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 17.03.2010;

nonché

Sviluppi Immobiliari Srl(in seguito anche "Società"), Cf 03479700233, con sede in Verona, Stradone Porta Palio 84, legalmente rappresentata dal presidente del consiglio di amministrazione Paolo Zanza, nato a Verona il 02.09.1969, legittimato a sottoscrivere il presente atto in forza dei poteri a lui conferiti dallo statuto sociale.

Premesso

- che il Comune con nota del 02.12.2009, Prot. 12294, a seguito delle precedenti note del 21.01.2009, prot. 848, e del 09.03.2009 prot. 2620, ha rappresentato alla Regione Veneto l'opportunità di promuovere un accordo di programma per "l'attuazione organica e coordinata degli interventi finalizzati alla valorizzazione del patrimonio archeologico della Bastia San Michele nonché per la realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri per l'ambito territoriale dei Comuni di Cavaion Veronese, Affi e Costermano", ai sensi dell'art. 32 della Lr 35/2001;
- che l'intervento relativo al sito archeologico Bastia San Michele è diretto alla tutela e all'incremento del patrimonio storico e culturale della Regione, favorendo la conoscenza storica del territorio con salvaguardia di reperti di grande interesse archeologico in una zona che può rivelarsi anche oggetto di non trascurabili flussi turistici. A Cavaion Veronese, in località Bastia San Michele sulla sommità del Monte San Michele e individuato al catasto terreni del Comune di Cavaion Veronese al foglio 2 mappali n. 2228, 2229, 2230, 3044, è stato individuato un complesso fortificato di epoca medievale posto in posizione strategica tra il Lago di Garda, la Valle d'Adige e il Monte Baldo, in una splendida cornice ambientale;
- che gli scavi condotti dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, a partire dal 2003, hanno consentito di verificare che il sito, sorto in un momento non precisato tra la fine dell' XI secolo e l'inizio del XII secolo, si articolava su più terrazze ed era recintato da un complesso sistema di mura forse intervallate da torri e interrotte da varchi per i passaggi stradali. La terrazza inferiore, oggetto di scavi archeologici estensivi tra il 2003 ed il 2006, ospita la Chiesa di San Michele ed un edificio monastico, databile tra XIV e XV secolo, aperto su un cortile; secondo le fonti la chiesa e il complesso monastico furono oggetto di presenza pastorale sino al '700, andando progressivamente in rovina nelle epoche successive;
- che la prima serie di indagini ha consentito di ricostruire le trasformazioni architettoniche e planimetriche del complesso di culto e di individuare, all'interno dell'aula centrale, due impianti metallurgici per la fabbricazione di campane da riferire a due diverse fasi di cantiere, entrambe di epoca romanica;
- che attraverso una rampa stradale - emersa nella sua interezza nella campagna 2009 - era possibile raggiungere l'area più elevata del villaggio e raggiungere la porta d'accesso che, tramite una scalinata, permetteva di entrare nel borgo vero e proprio. Questo doveva essere esteso sull'intera sommità del Monte;
- che le ricerche in quest'area sommitale sono purtroppo attualmente limitate e condizionate dall'esistenza, su tutto il versante orientale, di una base militare ancora funzionante, anche se in fase di dismissione: ciò impedisce di acquisire qualunque tipo di informazione sul sito, sulla sua estensione e la sua stratificazione, anche attraverso l'esame delle foto aeree;
- che le esplorazioni nel borgo iniziate nel 2006 nella parte accessibile di proprietà dell'Amministrazione comunale hanno comportato una impegnativa opera preliminare di disboscamento dagli arbusti che ricoprivano l'area. Gli scavi hanno riportato alla luce una serie di edifici con grandi aule, con funzione probabilmente civica, e vani di dimensioni minori adibiti probabilmente a funzioni produttivo - artigianali;
- che nella organizzazione dell'abitato, come in quella del complesso ecclesiastico sottostante, sono state riconosciute, nel corso del Medioevo, due principali fasi urbanistiche databili tra fine XI e XIII sec.: nella prima fase la parte più alta del borgo, culminante probabilmente con un edificio emergente, risulta essere stata delimitata da un profondo fossato, poi riempito in concomitanza con la riorganizzazione spaziale;
- che con l'abbandono del borgo e del complesso religioso buona parte dei materiali costruttivi degli edifici vennero reimpiegati, per lo più nel corso dell'800, per l'edificazione dell'attuale Cavaion. Il sito messo in luce alla Bastia San Michele è dunque da considerare l'insediamento medievale originario, inizialmente posto sulla sommità del monte, progressivamente poi sostituito dall'attuale centro abitato spostato verso valle;
- che contestualmente alle indagini, l'Amministrazione Comunale, proprietaria dell'area, sta curando anche il restauro delle murature: un notevole impegno dovrà in tempi brevi essere destinato soprattutto ad attività di consolidamento statico del sito, il cui substrato è formato da suoli limosi e che per questo risulta ad alto rischio di frane e colluvi. Un contestuale impegno di manutenzione e salvaguardia richiedono anche le murature, nella terrazza inferiore conservate in alzato quasi integralmente;
- che grazie alle sue diverse componenti - naturalistiche, paesaggistiche, monumentali e archeologiche- il sito della Bastia, già attualmente meta di escursioni e passeggiate nonché di attività didattiche, e si presta perfettamente alla creazione di un

parco;

- che la rilevanza che il predetto sito è documentata anche dai finanziamenti erogati dalla Regione Veneto, dal 2002 ad oggi, ai sensi della Lr 17/1986;
- che il sito è inserito anche in un percorso ciclo - pedonale che parte da Bardolino, risale la Valsorda fino al Monte San Michele, prosegue sul Monte Moscal e attraverso le colline moreniche dell'entroterra di Bardolino raggiunge la Rocca di Garda per poi scendere di nuovo sul lago, a Garda. Inoltre è collegato con le piste ciclabili esistenti nel Comune di Cavaion Vse, di Affi, di Costermano, di Caprino Veronese, di Rivoli Veronese e alla pista Adige Sole che congiunge il Trentino Alto Adige con la città di Verona. Quindi, come avveniva storicamente, un punto focale di transito, ora frequentato dai molti turisti;
- che nel Comune di Cavaion ha sede anche un piccolo Museo Civico Archeologico, sorto nel corso degli anni '80 per custodire e valorizzare i reperti dell'Età del Bronzo rinvenuti nel sito protostorico di Cà Nova; in una seconda fase, e negli stessi spazi, è stata allestita anche la sezione romana con i materiali provenienti dagli scavi della necropoli rurale di Bossema oltre che ai reperti ritrovati negli scavi della Bastia San Michele e dei nuovi siti di epoca romana e medievale;
- che l'intervento relativo alla Caserma di Carabinieri è finalizzato ad assicurare al Comune di Cavaion Veronese e ai territori circostanti una maggiore presenza di forze dell'ordine, aumentando l'attuale organico dei Carabinieri addetti alla vigilanza e migliorando i servizi di pubblica sicurezza, a vantaggio e a disposizione della collettività con riferimento anche alla tutela dei turisti della zona. Pertanto la realizzazione di una nuova e più moderna caserma è da considerare opera che riveste sicuramente interesse pubblico prioritario;
- che l'attuale caserma infatti, che si trova nel territorio del Cavaion Veronese in Via Pozzo dell'Amore, non solo si trova in stato di assoluta obsolescenza ma la sua ubicazione su una rotatoria di grande traffico e l'assenza di parcheggi rende difficile l'accesso al pubblico. L'edificio, che risale a più di 50 anni fa, avrebbe immediato bisogno di radicali e costosi lavori di ristrutturazione ed adeguamento;
- che il Comando Legione Carabinieri "Veneto" e la Prefettura di Verona - Ufficio territoriale del Governo, riconoscono rispettivamente con nota 1213/17 del 01.12.2009 e con nota Wa 15075/09 del 1.12.2009, l'inadeguatezza dell'attuale sede della caserma dei Carabinieri di Cavaion. Risulta pertanto necessaria la realizzazione della nuova Caserma in un'area più idonea, con maggiori servizi e vicina alle principali vie di comunicazione con disponibilità di aree a parcheggio. A tal proposito è da ricordare che negli ultimi vent'anni la popolazione del Comune di Cavaion Veronese è raddoppiata, così come notevole è stato l'incremento della popolazione dei comuni limitrofi di Affi e Costermano. Inoltre i movimenti migratori hanno portato ad una trasformazione della popolazione residente da poco numerosa ed omogenea, a molto numerosa e multietnica, con tutte le problematiche connesse e conseguenti. Oltre a ciò bisogna considerare lo sviluppo delle zone industriali con conseguente maggior necessità di sorveglianza e di controllo del territorio;
- che l'aumento del traffico, sia automobilistico che di persone ha sconvolto la tranquillità del territorio comunale con evidente difficoltà di controllo, dovuto alla presenza sul territorio di importanti vie di comunicazione: l'autostrada A22 del Brennero con l'importante casello ad Affi e la superstrada Sr 450. Buona parte del traffico turistico tra la Germania e il Lago di Garda transita dal Casello di Affi e di conseguenza dal territorio di Cavaion Veronese;
- che accanto al casello autostradale, negli anni, si è insediato il più grosso centro commerciale dell'area ovest della Provincia di Verona richiamando in zona un notevole numero di avventori;
- che il territorio comunale essendo a pochi chilometri sia dalla stazione di Domegliara sulla linea del Brennero che di Peschiera sulla linea Torino - Trieste, comporta rilevanti problematiche connesse alla sicurezza;
- che recenti episodi di cronaca accaduti sul territorio comunale e nei comuni limitrofi evidenziano il necessario bisogno di sicurezza della popolazione e rendono indispensabile l'adozione di azioni e misure idonee a garantire l'ordine e la sicurezza pubblica. Tale necessità è in linea, del resto, con quanto accade anche a livello nazionale dove il Governo centrale ha posto in atto numerose misure in tal senso;
- che la nuova Caserma potrà assicurare al Comune di Cavaion e ai Comuni circostanti, Affi e Costermano, una maggiore presenza di forze dell'ordine, con l'aumento dell'attuale organico dei Carabinieri addetti alla vigilanza e con notevole miglioramento dei servizi di pubblica sicurezza a vantaggio e a disposizione della collettività con riferimento anche alla tutela turistica della zona. La Nuova Caserma costituisce pertanto un'opera strategica di rilevante importanza;
- che la Società Sviluppi Immobiliari Srl è proprietaria in Cavaion Veronese del complesso immobiliare con destinazione alberghiera denominato "Borgo del Sole", posto in località Fontane in zona classificata dal vigente Prg come "Zto - D4e - Zone per aggregazioni turistico alberghiere di espansione", area di mq. 12.859 per complessivi mc 15.000 totalmente edificata;

- che tale edificazione risulta dal Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 40 del 22.10.2003 e n. 15 del 15.04.2004, e convenzionato con atti di Rogito del 25.05.2004 del Segretario Comunale n. 495 e successive varianti;
- che la Società ha proposto al Comune di Cavaion Veronese, la riconversione residenziale della struttura ricettiva già completamente edificata posta sul Lotto 2 del Piano di Lottizzazione turistico - ricettivo convenzionato sopracitato. Il progetto di riconversione è già stato sottoposto alla valutazione dell'Amministrazione locale prospettandone la realizzazione da attuarsi mediante procedure concordate idonee a produrre anche la necessaria variante urbanistica;
- la Società si è dichiarata disponibile ad effettuare interventi relativi alla valorizzazione del patrimonio archeologico di Bastia San Michele e alla realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri per l'ambito territoriale dei Comuni di Cavaion Veronese, Affi e Costermano, a fronte della riqualificazione dell'area di proprietà;

Considerato

che con l'approvazione dell'Accordo di Programma:

- 1) verranno realizzati i lavori inerenti il Sito Archeologico di Bastia S. Michele;
- 2) verrà realizzata la costruzione della Caserma dei Carabinieri per l'ambito territoriale dei Comuni di Cavaion Veronese, Affi e Costermano, che comporta variante al Prg. vigente della zona interessata che da Zto "Fc1" assume la classificazione di Zto "Fbs" da approvarsi contestualmente alla variante di cui al successivo punto 3);
- 3) verrà approvata la variante Urbanistica della zona interessata il complesso edilizio di proprietà della Società da Zto "D4e - per aggregazioni turistico alberghiere di espansione" in "Zto C1 di Espansione Residenziale" con il mantenimento sia del volume già previsto ed edificato, pari a mc 15.000,00 sia delle opere di urbanizzazione già realizzate e promesse in cessione gratuita al Comune, derivanti dal citato Piano urbanistico attuativo convenzionato.

Si dà atto che si intendono assolti tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e quelli relativi al costo di costruzione e che la Società rinuncia a qualsiasi rimborso per oneri di urbanizzazione eventualmente già sostenuti in eccesso in relazione alla precedente destinazione di zona.

Considerato altresì

- che la Regione e il Comune riconoscono per quanto sopra enunciato la sussistenza di un particolare e rilevante interesse pubblico in quanto:
 - a) convengono sull'importanza e sulla necessità della valorizzazione del sito archeologico di Bastia San Michele e ritenendo che lo stesso sia coerente con l'assetto territoriale risultante dalla pianificazione urbanistica generale ed attuativa in vigore e contribuisca a incrementare il patrimonio storico dell'intera area, riconoscendo, altresì, l'assoluto interesse alla messa in sicurezza del sito archeologico non solo per i residenti del Comune ma per tutti quelli che ne usufruiranno;
 - b) convengono sull'importanza della costruzione della nuova Caserma dei Carabinieri per l'ambito territoriale dei Comuni di Cavaion Veronese, Affi e Costermano, che, in relazione all'area sulla quale sorgerà, è finalizzata a migliorare dal punto di vista della sicurezza e della fluidità la mobilità complessiva nella zona;
 - c) concordano di far convergere le risorse private per la realizzazione di infrastrutture di interesse sovra comunale, che si riflettono positivamente sul territorio del Comune di Cavaion Veronese, Affi e Costermano, prendendo atto degli impegni in tal senso assunti dalla Società in adesione al presente accordo di programma;
 - d) danno atto che la modifica urbanistica dell'area interessata dal lotto n. 2, di proprietà della Società Sviluppi Immobiliari Srl risulta coerente con l'assetto territoriale emergente dal Ptrc, nonché dalla pianificazione urbanistica generale ed attuativa in vigore;
 - e) evidenziano, altresì, in termini di politica economico-territoriale, di sicurezza ed in termini storico-culturali, i riflessi positivi sull'indotto economico ed occupazionale conseguenti al perfezionamento urbanistico della proposta in esame.

Visto

- che la Regione Veneto, nella conferenza di servizi preliminare tenutasi in data 8.01.2010, alla quale erano presenti la Direzione Urbanistica, l'Unità progetto Sicurezza Urbana e Polizia Locale e la Direzione Beni Culturali, hanno riconosciuto la sussistenza dei presupposti per l'applicazione dell'art. 32 della Lr 35/2001 alla approvazione della proposta di valorizzazione e sistemazione degli scavi archeologici di Bastia S. Michele nonchè alla realizzazione della Caserma dei Carabinieri;
- che la Regione Veneto ha conseguentemente convocato ai sensi dell'art. 32 Lr 35/2001 le conferenze di servizi rispettivamente in data 28.01.2010, 4.02.2010, 11.02.2010 per la disamina degli interventi proposti;
- che nella conferenza di servizi dell'11.02.2010 è stato definito uno schema di Accordo di Programma, e che lo stesso è stato pubblicato a cura del Comune di Cavaion Veronese all'Albo Pretorio comunale e in Provincia, ai sensi dell'art. 7, comma 4 della Lr 11/2004;
- che lo stesso schema è stato sottoposto all'esame del Consiglio Comunale di Cavaion Veronese nella seduta del 17.03.2010 Deliberazione n. 17 per l'approvazione dell'Accordo, l'esame delle osservazioni pervenute, per la delega del rappresentate del Comune a sottoscrivere l'Accordo di Programma;
- che nella conferenza di servizi del 18.03.2010 è stata valutata l'osservazione presentata e, sono state apportate alcune correzioni ed aggiornamenti allo schema di Accordo di Programma che non comportano modifiche sostanziali al testo definito nella conferenza di servizi dell'11.02.2010, senza alcuna variazione rispetto agli elaborati tecnici oggetto di pubblicazione;
- che l'Accordo di Programma è stata sottoposta favorevolmente a Valutazione Tecnica Regionale ai sensi dell'art. 27 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, che ha recepito e fatte proprie le considerazioni e conclusioni del Comitato previsto dal II comma dell'art. 27 medesimo con parere n. 55 del 22.03.2010;
- che l'Accordo di Programma è stato sottoposto all'esame della Giunta Regionale del Veneto, che lo ha approvato con propria deliberazione n. 1144 del 23.03.2010, Odg del 23.03.2010 n. 241, individuando nel contempo, il soggetto delegato a rappresentare la Regione Veneto a sottoscrivere l'Accordo di Programma;

Preso atto

- che il Comando Legione Carabinieri "Veneto" e la Prefettura di Verona - Ufficio territoriale del Governo riconoscono, rispettivamente con nota n. 1213/17 del 01.12.2009 e con nota Wa 15075/09 del 01.12.2009, l'inadeguatezza dell'attuale Caserma dei Carabinieri sita nel comune di Cavaion Veronese;
- che in sede di conferenza dei Servizi del 28.01.2010, i rappresentanti del Comando Legione Carabinieri "Veneto", hanno espresso parere favorevole al progetto della nuova caserma predisposto dal Comune;
- che la costruzione della Caserma dei Carabinieri, verrà realizzata su terreno di proprietà del Comune di Cavaion Veronese in Viale della Rimembranza su un lotto attualmente libero a confine con il territorio del comune di Affi. L'area è individuata al catasto terreni del Comune di Cavaion Veronese al foglio 2 mappali n. 236 e 2188, e nel vigente Prg è classificata come "Zto Fc1 - Zone a parco gioco sport", oggetto di modifica con il presente Accordo di Programma in "Zto Fbs - Caserma dei Carabinieri";
- che con nota del 3.02.2010 prot. 2115 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Verona, Rovigo e Vicenza, delegata dal Direttore generale per i Beni culturali e Paesaggistici del Veneto, ha rilevato che a seguito dell'invio dell'autorizzazione paesaggistica prot 8690/09 del 17.08.2009 relativa alla nuova caserma dei Carabinieri non sussistendo motivi idonei ad esercitare la potestà di annullamento del predetto provvedimento, ai sensi dell'art. 159 del Dlgs 42/2004, si è formato silenzio assenso in merito a tale opera. Nella medesima nota, allegata al verbale della conferenza dei servizi del 4.02.2010, sono state dettate alcune prescrizioni per quanto concerne il sito "Bastia di San Michele". Le parti si danno atto che l'attuazione di tali prescrizioni e gli approfondimenti conseguenti sono a carico del soggetto privato;
- che nella Conferenza dei Servizi del 11.02.2010 la Ulss n. 12 di Bussolengo, ha espresso parere favorevole al progetto della Caserma dei Carabinieri, con alcune prescrizioni;
- che l'Unità Periferica del Genio Civile di Verona, con nota del 16.02.2010 prot. 87016/57.00, vista la documentazione prodotta dal Comune ai sensi delle Dgr 3637/2002, 1322/2006, 1841/2007 e n. 2948/2009, ha preso atto dell'asseverazione predisposta di non necessità della valutazione di compatibilità idraulica;
- che la Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi, con parere del Comitato del 15.02.2010 n. Urb/2010/09, vista la specifica relazione per la Valutazione di incidenza ambientale redatta allo scopo, ha preso atto della dichiarazione dei tecnici redattori dello studio;

- che l'Unità di progetto Sicurezza Urbana e Polizia Locale, con nota del 18.02.2010 prot. 94483/40.23, ha espresso parere favorevole alla costruzione della Caserma dei Carabinieri in quanto il nuovo presidio appare maggiormente funzionale alle esigenze di sicurezza del Distretto territoriale di riferimento.

Riconosciuto

che è necessario che il programma, rispondendo al pubblico interesse, trovi attuazione integrale, contestuale e coordinata;

Rilevato

che gli obiettivi su indicati sono tra loro inscindibilmente connessi, in quanto rispondenti ad un unitario disegno di valorizzazione dell'area archeologica e storico-culturale nonché di sicurezza del territorio.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, approvano il seguente.

Accordo di programma

Art. 1 - Oggetto

Il presente accordo di programma, che autorizza le opere di seguito elencate, è sottoscritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della Lr 29.11.01, n. 35 e sostituisce ad ogni effetto le intese, i pareri, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta e ogni altro provvedimento da rendersi da parte delle Amministrazioni che lo sottoscrivono e previsti da leggi regionali e comporta la variazione integrativa degli strumenti urbanistici.

Art. 2 - Interventi sul Sito Archeologico di Bastia S. Michele

Con il presente accordo di programma si sancisce l'impegno a realizzare le opere che prevedono:

- a) allestimento cantiere e oneri sicurezza;
- b) modifica stradello di ingresso e movimenti terra per rinfianco scarpata;
- c) recinzione permanente in sasso a vista e rete metallica plastificata verde;
- d) recinzione permanente in paletti e rete metallica tra la vegetazione e lungo il percorso della salute;
- e) restauro, consolidamento e protezione di brani murari in sasso (muro di cinta lato sud e angolata sud - est);
- f) restauro, consolidamento e protezione di brani murari affioranti, rinvenuti da scavi archeologici (area sommatale e parte area convento livello basso);
- g) consolidamento scarpate mediante metodo misto "chiodatura" e "terra armata" (lato est tra i due livelli vedi tavola 1).

Tutte le opere sopra elencate sono rappresentate nel progetto preliminare allegato, al presente atto ed indicate dettagliatamente all'articolo 3 del presente accordo.

Art. 3 - Modalità e tempi di realizzazione della valorizzazione e sistemazione del sito archeologico di Bastia S. Michele

L'opera concerne i lavori di valorizzazione e messa in sicurezza del sito ed è finanziata interamente dalla Società per un importo presunto di €. 203.380,20 (duecentotremilatrecentottanta/00), Iva e progettazione compresa, come da preventivo di massima allegato e comunque fino al completamento dell'opera.

La Società si impegna, altresì, ad integrare l'importo sopra indicato con ulteriori fondi a disposizione per eventuali variabili sulle quantità dell'appalto nella misura specificatamente individuata nel preventivo di massima allegato.

Il progetto preliminare dell'opera in questione è individuato dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 contenente: estratto catastale; estratto Prg, Piano quotato; Stato attuale: planimetria e sezioni; Progetto: planimetria, sezioni, recinzione; documentazione fotografica.

- Relazione storica e tecnico illustrativa.
- Documentazione fotografica.
- Preventivo di massima.

Con la sottoscrizione del presente accordo viene approvato il progetto preliminare dell'opera.

Si da atto che con nota del 3.02.2010 protocollo 2115, allegata al verbale della conferenza del 4.02.2010, la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Verona, Rovigo e Vicenza ha espresso sul progetto relativo al sito di Bastia di San Michele parere favorevole subordinato al rispetto di alcune condizioni. Le parti si danno atto che l'attuazione di tali prescrizioni e gli approfondimenti conseguenti sono a totale carico del soggetto privato.

La Società si impegna:

- a produrre a proprie spese, il progetto definitivo ed esecutivo per l'approvazione da parte degli Enti competenti entro il termine di 6 (sei) mesi dall'esecutività dell'accordo di programma, conseguente alla sua pubblicazione sul Bur, in termini conformi alle prescrizioni della Soprintendenza e nel rispetto di quant'altro previsto nel presente accordo;
- ad ultimare i lavori entro il termine di 12 (dodici) mesi dall'approvazione del progetto esecutivo da parte degli organi competenti e dall'avvenuta emanazione di ogni altro atto amministrativo necessario alla realizzazione dell'opera secondo legge fatti salvi impedimenti dovuti a caso fortuito o a forza maggiore.

L'opera in questione, per la quale non verrà riconosciuto alcun scomputo dagli oneri di urbanizzazione, verrà realizzata a totale cura e spese dalla Società.

Art. 4 - Interventi per la costruzione della Caserma dei Carabinieri.

Con il presente accordo di programma si sancisce l'impegno a realizzare le opere che prevedono:

- costruzione della Caserma dei Carabinieri per l'ambito territoriale dei Comuni di Cavaion Vse, Affi e Costermano;
 - 1) opere edili;
 - 2) impiantistica generale;
 - 3) attuazione piani di sicurezza.

Tutte le opere sopra elencate sono meglio rappresentate negli elaborati del progetto definitivo e dettagliatamente indicati al seguente articolo 5.

Art. 5 - Modalità e tempi di realizzazione della Caserma dei Carabinieri per l'ambito territoriale dei Comuni di Cavaion Vse, Affi e Costermano.

L'opera consiste nei lavori di realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri per l'ambito territoriale dei Comuni di Cavaion Vse, Affi e Costermano ed è finanziata interamente dalla Società per un importo complessivo presunto di €. 2.100.000,00 (duemilionicentomila/00), opera a corpo, IVA e progettazione compresa e comunque fino al completamento dell'opera.

Il progetto definitivo dell'opera in questione è individuato dai seguenti elaborati:

- Tav. 0 - planimetria generale e sezioni.
- Tav. 1 - planimetria generale con inserimento in brano mappale, schemi grafici estratto di mappa.
 - Tav. 2 - piante.
 - Tav. 3 - prospetti 1:100.
 - Tav. 4 - sezioni 1:100.
- Tav. 5 - rilievo piano altimetrico con inserimento fabbricato - sezioni del terreno.

- Tav. 6 - legge n. 13/1989.
- Documentazione fotografica.
- Relazione paesaggistica.
- Relazione illustrativa quadro economico.
- Computo metrico estimativo.

Con la sottoscrizione del presente accordo viene approvato il progetto definitivo per la costruzione della Caserma dei Carabinieri per l'ambito territoriale dei Comuni di Cavaion Vse, Affi e Costermano, che comporta variante al Prg. vigente della zona interessata che da "Zto Fc1" assume la classificazione di "Zto Fbs".

La Società si impegna:

- a produrre a proprie spese, il progetto esecutivo entro il termine di 6 (sei) mesi dall'esecutività dell'accordo di programma, conseguente alla sua pubblicazione sul BUR, in termini conformi alle prescrizioni dettate dagli Enti competenti;
- ad ultimare i lavori entro il termine di 24 (ventiquattro) mesi dall'approvazione del progetto esecutivo da parte degli organi competenti e dall'avvenuta emanazione di ogni altro atto amministrativo necessario alla realizzazione dell'opera secondo legge fatti salvi impedimenti dovuti a caso fortuito o a forza maggiore.

L'opera in questione, per la quale non verrà riconosciuto alcun scomputo dagli oneri di urbanizzazione, sarà realizzata a totale cura della Società.

Art. 6 - Variante urbanistica.

Con il presente accordo di programma si approvano le seguenti varianti urbanistiche al Prg del Comune di Cavaion Veronese:

- Modifica della vigente classificazione di Prg della zona interessata alla costruzione della nuova Caserma dei Carabinieri, che da Zto "Fc1" assume la classificazione di "Zto Fbs".
- Modifica della vigente classificazione di Prg da Zto "D4e - per aggregazioni turistico alberghiere di espansione" in "Zto "C1 di espansione residenziale" della zona interessante il complesso edilizio di proprietà della Società Sviluppo Immobiliari Srl con il mantenimento sia del volume già previsto ed edificato, pari a mc 15.000, sia delle opere di urbanizzazione già realizzate, derivanti dal Piano Urbanistico Attuativo convenzionato.

Gli elaborati tecnici, allegati al presente atto in modo da farne parte integrante e sostanziale sono i seguenti:

- Elaborato U.1 - Prg stralcio tav. 13.1 - sc. 1:5000 vigente e variante;
- Elaborato U.2 - Prg stralcio tav. 13.3 - sc. 1:2000 vigente e variante;
- Elaborato U.3 - Prg vigente e variante 1:5000 e 1:2000 - Individuazione area per la costruzione Caserma Carabinieri;
 - Elaborato U.4 - Relazione e modifica alle Nta;
- Tav. n. 1 Prg tav. 13.1 - sc. 1:5000 vigente - Intero territorio comunale;
 - Tav. n. 2 - Stralci Prg e Norme di Attuazione;
- Relazione di screening ai fini della valutazione di incidenza ambientale;
- Valutazione di alterazione del regime idraulico derivante dall'attuazione della variante (Dgr 2948/09).

Art. 7 - Finanziamento opere

Le parti sottoscritte si danno conclusivamente atto che:

Il finanziamento per la realizzazione delle opere descritte ai precedenti articoli 2, 3 e 4, 5 per un importo presunto di € 2.303.380,20 (duemilionitrecentotremilatrecentootanta/20), è a totale carico della Società, oltre all'importo di cui al secondo

comma dell'art. 3 del presente accordo, e comunque fino al completamento delle opere.

Art. 8 - Obblighi a carico del Privato

La Società affiderà a propria cura e spese gli incarichi di progettazione e di direzione lavori ed i servizi necessari per la realizzazione delle opere, per gli importi presunti di cui ai precedenti articoli, e comunque fino alla completa copertura delle spese tecniche necessarie.

In ogni caso si richiamano le disposizioni della normativa vigente in materia di lavori pubblici con le competenze e responsabilità ivi previste.

La Società gestirà a proprie cura e spese le gare per l'affidamento dei lavori descritti nei precedenti artt. 3 e 5, ai sensi e per gli effetti previsti dal Dlgs 163/2006.

Le spese dei collaudi per ciascuna opera da realizzare, sono a completo carico della Società, la quale si impegna ad apportare alle opere realizzate tutte le modifiche indicate dai collaudatori per renderle perfettamente conformi ai progetti approvati.

La Società sarà esclusiva responsabile dell'esecuzione di tutti i lavori, con esonero della Regione e del Comune da ogni conseguente e connessa responsabilità anche nei confronti di terzi a qualsiasi titolo.

La Società, secondo i tempi stabiliti negli articoli precedenti, si impegna a cedere gratuitamente al Comune tutte le opere relative agli articoli 2 e 4 del presente accordo.

Art. 9 - Obblighi ulteriori a carico del Comune di Cavaion Veronese

Il Comune si impegna ad approvare i progetti definitivi ed esecutivi delle opere pubbliche dinanzi citate per quanto di competenza nel rigoroso rispetto dei termini procedurali di legge.

Il Comune, salve rimanendo le specifiche competenze della Soprintendenza, nominerà all'inizio dei lavori, e per tutta la durata degli stessi, un collaudatore per ciascuna opera da realizzare.

Il Comune dovrà mettere a disposizione della Società, le aree sulle quali verranno realizzate le opere oggetto nel presente accordo.

I collaudi dovranno essere eseguiti da tecnici incaricati dal Comune, a spese della Società, nel termine di 120 giorni dalla ultimazione dei lavori ed approvato dal Comune di Cavaion Veronese entro 60 giorni dalla consegna.

Art. 10 - Adeguamenti

Sono sempre consentite modifiche non sostanziali ai progetti contemplati nel presente accordo mediante emanazione di atti separati da parte degli Enti competenti, purché non riguardino i criteri informativi e i presupposti del presente accordo, nel quale ultimo caso l'eventuale modifica dovrà essere apportata mediante formale variazione del presente accordo di programma.

Art. 11 - Garanzie

Il privato ha costituito, per l'adempimento degli oneri derivanti dal presente Accordo di Programma e relativamente alle opere di interesse pubblico precedentemente descritte agli artt. 2, 3, 4 e 5, idonea garanzia finanziaria, prestata da primario istituto bancario/assicurativo, di:

- € 242.617,20 (duecentoquarantaduemilaseicentodiciasette/20), per le opere di cui all'art 2 e 3, da emettersi contestualmente alla firma dell'accordo con periodo di validità minimo di due anni; tale polizza verrà svincolata dal Comune di Cavaion Veronese in seguito all'esito positivo di collaudo delle opere previste nel precedente art. 2 e previo benestare da parte della Direzione della Regione Veneto competente per i Beni Culturali.
- € 2.100.000 (Duemilionicentomila/00), per le opere di cui all'art 4 e 5, da emettersi contestualmente alla firma dell'accordo con periodo di validità minimo di tre anni. Tale polizza verrà svincolata da parte del Comune di Cavaion Veronese in seguito all'esito positivo di collaudo delle opere previste nel precedente art. 4.

I contraenti prendono atto che la polizza fideiussoria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta proveniente dal Comune previa comunicazione alla Regione.

Art. 12 - Decadenza

La Variante urbanistica approvata con il presente Accordo di Programma decadrà nel caso in cui le opere previste dal presente Accordo di Programma non siano eseguite e completate dalla Società nei termini indicati agli artt. 3 e 5.

L'intervenuta decadenza della variante non farà venir meno gli obblighi assunti dalla Società, con la conseguenza che il Comune provvederà all'escussione della fideiussione prestata a garanzia.

Art. 13 - Registrazione e spese contrattuali

Il presente accordo costituisce accordo amministrativo tra i soggetti sottoscrittori e come tale è esente da imposta di registro. Si invoca per questo atto l'applicazione dell'art. 16 - Tabella all. "B" al Dpr 26 ottobre 1972, n. 642 (esenzione del bollo).

Art. 14 - Controversie

Per le controversie che dovessero insorgere nell'attuazione del presente Accordo è competente il Foro di Venezia.

Art. 15 - Richiamo alla normativa

Per quanto non espressamente indicato nel presente Accordo di Programma, si rinvia alle norme statali e regionali in materia di realizzazione di opere pubbliche vigenti nella Regione.

Art. 16 - Norme finali e transitorie

Il presente accordo di programma, composto di n. 14 pagine, sarà reso esecutivo con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto ai sensi dell'art. 32 - comma 4 - della Lr n. 35/01 e sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.

Tutti gli enti parti del presente accordo si impegnano a porre in essere ogni attività necessaria alla piena e completa attuazione dei piani e dei progetti oggetto del presente accordo, in linea con i criteri informativi dello stesso.

Letto, confermato e sottoscritto in data 24.03.2010.

Il Dirigente della Direzione Urbanistica della Regione Veneto

Arch. Vincenzo Fabris

Il Sindaco del Comune di Cavaion Veronese

Lorenzo Mario Sartori

Società Sviluppi Immobiliari srl

Paolo Zanza

Giancarlo Galan