



### Addendum

#### al Protocollo d'Intesa del 5 luglio 2019 per la riconversione dello scalo ferroviario di Verona

tra

- La **Regione Veneto**, con sede in Venezia, Dorsoduro 3901, CF 80007580279, nella persona di.....;
- Il **Comune di Verona**, con sede a Verona, Piazza Bra n. 1, CF00215150236, nella persona del Sindaco, avv. Federico Sboarina;
- **FS Sistemi Urbani S.r.l.**, in seguito anche "FSSU", società con socio unico soggetta all'attività di Direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. a norma dell'art. 2497 sexies del cod. civ. e del D.Lgs n. 112/2015, con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n.1, capitale sociale euro 532.783.501,00, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e Partita I.V.A. 06356181005 — R.E.A. n. 962741, in persona dell'Ing. Umberto Lebruto, in forza dei poteri conferiti con verbale del Consiglio di Amministrazione del 6 novembre 2018;
- **Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.**, in seguito anche "RFI", società con socio unico soggetta all'attività di Direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. a norma dell'art. 2497 sexies del cod. civ. e del D.Lgs n. 112/2015 codice fiscale ed iscrizione al Registro delle imprese n. 01585570581, Partita IVA 01008081000, capitale sociale pari a 31.528.425.067,00 euro interamente versato, iscritta al R.E.A. di Roma al n. 758300, con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa, 1, in persona dell'Ing. Umberto Lebruto, giusta delega del .....
- **Mercitalia Logistics S.p.A.**, in seguito anche "Mercitalia Logistics", Società con socio unico soggetta a direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A., con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 184.611.372 i.v, codice fiscale, partita IVA e numero iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 03611161005, R.E.A. 677481 in persona dell'Ing Umberto Lebruto, giusta delega del .....

Di seguito, la Regione Veneto, il Comune di Verona, RFI, FSSU e Mercitalia Logistics, sono congiuntamente denominate anche "Parti" o ciascuna singolarmente "Parte".



**Premesso che:**

- In data 05/07/2019 è stato sottoscritto da Regione Veneto, Comune di Verona ed FSSU, RFI, e Mercitalia Logistics - il Protocollo d'Intesa (di seguito, per brevità, il "Protocollo") per la riconversione a "parco urbano" delle aree ferroviarie dello scalo merci di Verona Porta Nuova liberabili -ovvero non relative al sedime della nuova linea AV/AC Brescia-Verona-Padova e a quelle a tale infrastruttura funzionali in relazione alla delocalizzazione delle attività ferroviarie- e per la creazione di una nuova polarità urbana;
- l'area dello scalo merci della stazione di Verona Porta Nuova è stata definita strategica dal Piano d'Area del Quadrante Europa (PAQE) - e denominata "Polis – Paradeisòs" (di seguito, per brevità, l' "Area");
- per tale comparto è stato pianificato uno sviluppo urbanistico in virtù del quale il perimetro occupato dallo scalo merci verrà, nella misura minima del 50%, destinato ad area verde - parco urbano della città di Verona; tale area verde dovrà essere integrata con un mix di funzioni tra le quali, a titolo esemplificativo, strutture a carattere turistico-ricettivo e attrezzature di interesse collettivo e sportivo;
- il 30 giugno 2020 la Regione Veneto ha approvato il nuovo PTRC che stabilisce, all'art. 40, il ruolo strategico ed il rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale delle aree «... coincidenti con i nodi AC/AV per un raggio di 1000 metri dal baricentro geometrico della stazione»;
- per tale ruolo strategico, per le dimensioni dell'area e per le destinazioni d'uso previste, in variante alla pianificazione urbanistica vigente, ai fini della trasformazione dell'area è prevista «... la conclusione di un accordo di programma ai sensi dell'articolo 32 della L.R. 29.11.2001, n. 35 "Nuove norme sulla programmazione", e dell'articolo 6, comma 2, della L.R. 16.02.2010, n. 11 "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2010"» con valore di variante allo strumento urbanistico comunale;
- con Delibera del CIPE n. 69/2019 è stato approvato il progetto preliminare del Nodo AV/AC di Verona Ovest e in data 23.10.2020 è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.263 la delibera n.11/2020 di approvazione del Progetto Preliminare del Nodo di Verona Est;
- il CIPE ha disposto stanziamenti finanziari per 14,8 Mln € (7,37 Mln € per il nodo Ovest e 7,45 Mln € per il nodo Est) per opere compensative, ad oggi non ancora definite;
- il Comune di Verona ha adottato il nuovo PUMS – Piano Urbano della Mobilità Sostenibile con deliberazione della Giunta comunale 22 ottobre 2020, n. 347 che prevede una forte integrazione delle infrastrutture della mobilità veicolare, pedonale e ciclabile e del tessuto urbano con la stazione





AV Verona Porta Sud, anche attraverso la realizzazione di un nuovo sottopasso che implementi i collegamenti e la relazione tra i quartieri a nord e a sud della linea ferroviaria e di un sistema della circolazione in superficie fondato sulla micromobilità e mobilità dolce, pedonale e ciclabile e sul trasporto pubblico (filobus, bus, taxi);

- le aree di Verona Sud stanno subendo un processo di trasformazione dovuto all'attività di rigenerazione urbana che il Comune di Verona sta intraprendendo, anche tramite il progetto "Vuoto a Rendere", con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita urbana in aree dismesse e degradate attraverso interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio preesistente, limitando il consumo di suolo e salvaguardando l'ambiente.

#### Considerato che:

- il Protocollo ha istituito, in base all'art. 3, un tavolo tecnico paritetico, cui hanno preso parte i rappresentanti di tutti i firmatari dello stesso, al fine di adottare un Masterplan condiviso per un progetto di massima di riqualificazione dell'Area e i cui lavori sono iniziati il 19 settembre 2019 e chiusi lo scorso 26 ottobre;
- il Comune con la collaborazione dell'Università di Padova, RFI ed FSSU hanno elaborato studi ed ipotesi di scenario (masterplan), sviluppandone l'analisi di fattibilità tecnica, rappresentata in una scheda sintetica, che si allega al presente atto (Allegato A);
- i suddetti documenti tecnici definiscono i dati fondamentali per un'ipotesi tecnica di recupero e valorizzazione dell'area complessiva di circa 450.000 mq, che cesserà le sue attuali funzioni ferroviarie logistiche con l'ingresso della linea AV/AC nel Comune di Verona e la realizzazione del nuovo fronte di stazione sul lato sud della città;
- il lavoro prodotto non comprende la necessaria valutazione della sostenibilità economico-finanziaria, per la difficoltà al momento attuale di poter prevedere parametri immobiliari attendibili, vista la precarietà della situazione economica, da parte di operatori pubblici/privati, oltre a non comprendere – stante l'attuale indeterminatezza delle ipotesi di trasformazione – una completa valutazione del percorso urbanistico-amministrativo da compiere;
- il tavolo paritetico, nella seduta del 26 ottobre 2020, svoltasi in modalità telematica, ha preso atto dell'impossibilità di completare il lavoro oggetto della precedente intesa, anche per la scadenza dei tempi assegnati;





- nella medesima seduta FS ha proposto di individuare un operatore economico interessato ad acquistare l'Area, che supporti il Comune, la Regione e le società del Gruppo Ferrovie nella elaborazione dei documenti necessari per attuare la trasformazione dell'area, in attuazione delle finalità del protocollo;
- per poter procedere come proposto da FS è necessario lasciare la massima flessibilità organizzativa dell'ampia area oggetto di trasformazione agli operatori immobiliari che vorranno rispondere all'avviso, al fine di poter considerare tutte le potenzialità, fissando tuttavia nella scheda sintetica sopra richiamata, (Allegato A), i vincoli ritenuti imprescindibili per lo sviluppo di quell'area e gli obiettivi di sintesi dell'interesse pubblico espresso dal Comune e dalla Regione;
- al fine di procedere nel lavoro intrapreso come proposto al tavolo paritetico da FS è pertanto necessario sottoscrivere il presente addendum dell'intesa precedente per fissare nuovi termini, compiti e modalità;

#### **Tutto ciò premesso e considerato**

le Parti indicate in epigrafe convengono di stipulare quanto di seguito riportato:

#### **Articolo 1 – PREMESSE ED ALLEGATI**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Addendum.

Costituisce, altresì, parte integrante e sostanziale dell'Addendum il seguente documento denominato:

A) Scheda Tecnica di Sintesi.

#### **Articolo 2 – FINALITÀ DELL'ADDENDUM**

Con il presente Addendum le Parti convengono sull'opportunità di procedere in modo tempestivo e coordinato all'attuazione dell'iter procedurale ed amministrativo necessario per realizzare il progetto di riconversione dell'Area, in base ai contenuti riportati nella Scheda Tecnica di Sintesi (Allegato A).

A tal fine, le società del Gruppo FS individueranno, con procedura competitiva, un operatore economico interessato ad acquisire e trasformare l'Area, che sviluppi una o più ipotesi di riqualificazione, sostenibili sotto tutti i profili (sociale, economico/finanziario, ambientale, urbanistico, ecc), nello stretto rispetto degli obiettivi e degli indirizzi programmatici riassunti nella scheda (Allegato A), e predisponga i conseguenti elaborati progettuali.





### Articolo 3 – IMPEGNI DELLE PARTI

**3.1** FSSU si impegna ad individuare, entro il termine di 120 giorni dalla sottoscrizione del presente atto mediante apposita procedura competitiva, un operatore economico con il quale sviluppare il processo di valorizzazione urbanistica dell'Area e che sviluppi, ad esclusive proprie cure e spese, una proposta di trasformazione urbanistica da elaborare nei termini di cui al presente Addendum e secondo i contenuti, le modalità e gli obiettivi indicati nell'Allegato A) che ne costituisce parte integrante.

La proposta di trasformazione urbanistica dovrà perseguire la soddisfazione dell'interesse del Comune di Verona e della Regione Veneto di riqualificazione e riconversione delle aree e salvaguardare le esigenze di remuneratività delle Società del Gruppo FS, proprietarie dell'Area, assicurando nel contempo la redditività economica dell'operazione.

All'operatore economico selezionato sarà riconosciuto un diritto di prelazione da esercitarsi nell'ambito della procedura di vendita dell'Area che, ove siano soddisfatti gli interessi e le esigenze sopra rappresentate, le società proprietarie provvederanno ad attivare.

**3.2** La Regione Veneto ed il Comune di Verona, ciascuno per quanto di propria competenza, si impegnano a collaborare per individuare la soluzione maggiormente rispondente agli interessi pubblici espliciti nella scheda allegata (Allegato A) e, qualora condiviso dalle Parti il progetto elaborato, porre in essere con efficacia e puntualità tutte le azioni necessarie a contenere al massimo i tempi approvativi e autorizzativi necessari per il perfezionamento, entro i minori termini previsti dalla normativa, dell'iter finalizzato all'aggiornamento della disciplina urbanistica dell'Area mediante gli strumenti e procedure che si renderanno necessari.

### Articolo 4 – EFFICACIA DELL'ADDENDUM

Al fine di rendere attuative le intese previste, le Parti si impegnano a concludere le attività descritte all'art. 3 entro il termine di validità del presente Addendum che viene fissato in 24 (ventiquattro) mesi dalla relativa sottoscrizione.

### Articolo 5 - DIFFUSIONE DEI CONTENUTI DELL'ACCORDO

Al fine di tutelare l'immagine e la reputazione delle Parti, le stesse si impegnano a concordare preventivamente le eventuali modalità di comunicazione, promozione e diffusione (conferenze/comunicati stampa, eventi etc.) dei contenuti del presente accordo, assicurando che le stesse risultino in linea con le rispettive policy di comunicazione esterna e relazione con i media.





**Articolo 6 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

In relazione ai dati cui si applica la normativa sulla protezione dei dati personali (Regolamento Europeo n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali e successive modifiche e integrazioni), le Parti dichiarano di agire in qualità di autonomi titolari e si impegnano a conformarsi pienamente alla predetta normativa.

Letto, approvato e sottoscritto

Luogo e data, \_\_\_\_\_

Regione Veneto \_\_\_\_\_

Comune di Verona \_\_\_\_\_

FS Sistemi Urbani S.r.l. \_\_\_\_\_

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. \_\_\_\_\_

Mercitalia Logistics \_\_\_\_\_

