

CONSORZIO ZAI, VERONA

--

Accordo di Programma tra il Comune di Verona e il Consorzio Zai di Verona avente per oggetto "opere pubbliche interportuali in variante planivolumetrica al comparto P del piano particolareggiato delle aree di completamento del Quadrante Europa".

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 si è 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;
- con le citate leggi 579/1948 e 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;
- la menzionata seconda zona, denominata "Quadrante Europa", è destinata dal PRG di Verona a zona "Z25 - zona fieristica annonaria e per servizi tecnici";
- in detta zona il Consorzio Zai, in attuazione delle previsioni del PRG di Verona, ha realizzato il Centro Intermodale del Quadrante Europa, classificato come Interporto di primo livello dalla legge 4.8.1990 n. 240, la quale ha riconosciuto al Consorzio Zai la qualifica di ente gestore e dunque di ente titolare e realizzatore dell'Interporto medesimo (DM 13.6.1992);
- con deliberazione consiliare n. 283 del 20.3.1990, il comune di Verona ha adottato il piano particolareggiato delle aree di completamento del Quadrante Europa, approvato dalla regione Veneto con Dgr 30.7.1991 n. 4322 (pubblicata il giorno 1.10.1991 ed entrata in vigore il 16.10.1991);
- con detto piano il comune di Verona ha localizzato nelle menzionate aree, ben relazionate con le strutture viarie generali e collegate con l'Interporto, il nuovo Centro Agroalimentare di Verona (che Veronamercato SpA, società a prevalente partecipazione comunale ha già realizzato) nonché le strutture connesse con il Centro Agroalimentare medesimo;
- in fase di progettazione definitiva, furono necessarie varianti al menzionato piano particolareggiato delle aree di completamento del Quadrante Europa, che il comune di Verona ha approvato da ultima con deliberazione consiliare n. 16 del 17.06.2004;
- l'ambito territoriale interessato dal citato piano particolareggiato (che riguarda le aree ubicate a sud dell'Interporto, delimitate dal sistema della "grande viabilità", dalla strada statale n. 62 "Mantovana" e dall'area demaniale del forte di S. Lucia) si estende su una superficie di circa 1.700.000 mq ed è organizzato per isolati funzionali (comparti);
- dando corso alla programmazione consortile, con deliberazione del consiglio direttivo n. 140/2006, il Consorzio Zai ha avviato il procedimento per l'attuazione del comparto "P" del menzionato piano particolareggiato: trattasi del comparto destinato a "strutture connesse con i mercati agroalimentari e/o strutture per la distribuzione";
- nell'ambito e ai fini del procedimento attuativo, il Consorzio Zai ha esaminato la configurazione planivolumetrica del comparto "P" (come delineata nel piano particolareggiato delle aree di completamento del Quadrante Europa) in relazione ad ipotesi di attività di logistica concretamente insediabili nel comparto "P" ed ha rilevato che una diversa distribuzione delle superfici coperte ed una opportuna riorganizzazione delle aree a standard poste a servizio dei mezzi pesanti, risultano più funzionali al comparto stesso e maggiormente conformi alle esigenze di una razionale articolazione delle aree di completamento del Quadrante Europa;
- la progettata diversa distribuzione delle superfici coperte (con la realizzazione di tre strutture in luogo delle due attualmente previste) e la riorganizzazione delle aree scoperte (con spazi di parcheggio e per la circolazione di autocarri pesanti in misura sufficiente a soddisfare le esigenze dei futuri operatori interportuali) consentono l'insediamento di un maggior numero di aziende, in conformità agli obiettivi di potenziamento dell'interporto del Quadrante Europa ed alle esigenze di sviluppo dell'intera economia veronese;
- la nuova configurazione planivolumetrica del comparto "P" è stata progettata dal Consorzio Zai nel rispetto delle disposizioni della L. 22.02.2001 n. 36 (legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici) e dei relativi decreti di attuazione, approvati con DPCM 08.07.2003: dette norme hanno definito le fasce di rispetto per gli elettrodotti, all'interno delle quali non possono essere costruiti edifici, il cui uso comporti la permanenza prolungata di persone fisiche;

- in esito allo studio effettuato, il Consorzio Zai ha elaborato un progetto di opere pubbliche e di pubblico interesse, denominato "opere interportuali in variante planivolumetrica al comparto 'P' del piano particolareggiato delle aree di completamento del Quadrante Europa", il quale prevede appunto la costruzione di tre strutture operative funzionali all'interporto del Quadrante Europa e al mercato agroalimentare, una diversa articolazione delle aree a standard (con specifico riferimento alle aree poste a servizio dei mezzi pesanti) e lo spostamento dell'attuale tracciato degli elettrodotti che attraversano il comparto "P";
- il progetto elaborato dal Consorzio Zai (composto da n. 11 tavole di progetto e n. 4 allegati) e la relazione tecnica descrittiva dell'intervento sono allegati al presente "accordo" sub 1; non sono state apportate modifiche alle originarie norme di attuazione del comparto "P";
- l'iter procedurale di approvazione di opere pubbliche, in variante ad un piano particolareggiato attuativo delle previsioni del PRG di Verona, richiede l'assenso del comune di Verona e degli altri enti preposti alla tutela degli interessi coinvolti nella realizzazione delle opere stesse;
- il Consorzio Zai pertanto ha indetto, a norma della L. 241/1990 art. 14 e seg., apposita conferenza di servizi in sede decisoria per l'approvazione del citato progetto da parte di tutti gli enti competenti ad esprimere il proprio parere ed ha contestualmente promosso la stipulazione di un accordo di programma con il Comune di Verona per l'approvazione delle opere medesime anche in variante al vigente strumento urbanistico (piano particolareggiato delle aree di completamento del Quadrante Europa) nella parte relativa alla configurazione planivolumetrica del menzionato comparto "P";
- alla menzionata conferenza di servizi, che si è riunita nelle sedute del 7.09.2006 e del 18.10.2006 sono stati invitati i seguenti enti: AGSM Verona S.p.A., Consorzio Bonifica Agro Veronese, Comune di Verona, Regione Veneto Genio Civile di Verona, Enel Distribuzione Centro alta Tensione ed Edison Rete S.p.A.;
- ciascuno degli enti partecipanti si è espresso in senso favorevole al progetto, sicché, con deliberazione del 23.10.2006 il consiglio direttivo del Consorzio Zai, dando atto dell'esito positivo della conferenza dei servizi, ha approvato (per quanto di competenza dell'amministrazione procedente) il progetto di cui trattasi ed ha disposto la trasmissione degli atti al Comune di Verona ai fini della stipulazione del citato accordo di programma;
- il Consorzio Zai ha evidenziato che le aree necessarie a realizzare le nuove strutture interportuali sono in parte di proprietà del Consorzio Zai medesimo (82.000 mq circa) ed in parte sono di proprietà della C.S.A. srl (90.000 mq circa);
- in pendenza della procedura espropriativa, diretta ad acquisire le aree di detta società, è insorta una controversia che le parti sono riuscite a comporre, attraverso la stipulazione della convenzione amministrativa per l'attuazione di strumenti urbanistici, sottoscritta il 20.02.2006, la cui efficacia è peraltro subordinata alla condizione sospensiva della sottoscrizione dell'accordo di programma e alla successiva ratifica da parte del consiglio comunale di Verona.
- con detta convenzione del 20.02.2006, in atti, il Consorzio Zai, ente competente ad edificare nel Quadrante Europa, ferma la condizione sospensiva di cui sopra, ha affidato alla C.S.A. srl, in regime di concessione amministrativa onerosa, la realizzazione di parte delle strutture operative del comparto "P" e segnatamente la realizzazione della struttura destinata ad insistere sull'area del concessionario, contraddistinta con la lettera A nelle tavole di progetto; la struttura, in quanto opera di interesse pubblico verrà assoggettata ad un vincolo di destinazione interportuale e/o riferita al centro agroalimentare (da trascriversi nei registri immobiliari), in forza del quale nella struttura stessa potranno essere insediate soltanto attività compatibili con detto vincolo;
- l'accordo di programma già stipulato il 1.12.2006 è decaduto per mancata ratifica del Consiglio Comunale, ma permane l'interesse reciproco di Comune e Consorzio Zai alla sottoscrizione del presente accordo.

Tutto ciò premesso

- evidenziato che la riconfigurazione planivolumetrica del comparto "P" e la correlata riorganizzazione delle aree a standard sono conformi all'interesse pubblico interportuale, in quanto consentono di ottimizzare l'uso degli spazi di detto comparto (sia coperti che scoperti), nonché di potenziare le infrastrutture del Quadrante Europa ed i relativi servizi (segnatamente quelli logistici);
- ritenuto che il potenziamento delle strutture e dei servizi interportuali è funzionale allo sviluppo dell'economia dell'intero territorio veronese;
- dato atto che, conseguentemente, la realizzazione delle opere di cui al progetto allegato al presente accordo, risponde ad un interesse comune ad entrambi gli enti che sottoscrivono l'accordo medesimo, giacché la valorizzazione e il completamento delle infrastrutture a servizio dell'area interportuale del Quadrante Europa favorisce l'espansione del sistema economico veronese, consentendo l'insediamento di nuove aziende;
- rilevato che le opere sopra menzionate, in quanto destinate ad ospitare soltanto attività compatibili con il vincolo di destinazione interportuale e/o riferito al centro agroalimentare, sono conformi alla destinazione di zona impressa dal P.R.G. vigente alla zona 25;
- rilevato che dette opere, pur comportando una variazione della ripartizione interna delle superfici coperte e scoperte del comparto "P" del citato piano particolareggiato, rientrano nei limiti fissati dal piano stesso e ne rispettano tutti i parametri;

tra

il Comune di Verona, in persona del Dirigente dell'Unità Pianificazione Territoriale, dott. Giovanni Uderzo, delegato con atto del Sindaco del 28 febbraio 2007

e

il Consorzio Zai, in persona del Presidente Flavio Zuliani nato a Pescantina (VR) il 17/08/1961 domiciliato per la carica in Via Sommacampagna 61 presso il Consorzio Zai codice fiscale 80001330234 e partita IVA 00849500236, iscritto al n. 80001330234 del Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Verona si stipula e si conviene quanto segue

art. 1) Le premesse al presente accordo di programma costituiscono parte integrante dello stesso.

art. 2) È approvato il progetto di "opere interportuali in variante planivolumetrica al comparto 'P' del piano particolareggiato delle aree di completamento del Quadrante Europa" allegato sub 1 al presente atto, il quale prevede la realizzazione di tre piattaforme logistiche interportuali, denominate A,B e C, che rivestono il carattere di opere di pubblico interesse (la prima) e di opere pubbliche (le ultime due), la riorganizzazione delle aree a standard (con specifico riferimento alle aree poste a servizio dei mezzi pesanti) e lo spostamento del tracciato degli elettrodotti presenti sull'area, in conformità alla determinazione conclusiva dei lavori della conferenza di servizi di cui alla documentazione in atti.

art. 3) Il Consorzio Zai si impegna a realizzare, a proprie cure e spese, nel termine di tre anni dalla data di efficacia del presente accordo di programma, tutte le opere viarie e di urbanizzazione (verde, parcheggi e viabilità) secondo quanto previsto negli elaborati grafici di progetto allegati al presente atto e in conformità alla determinazione conclusiva dei lavori della conferenza di servizi di cui alla documentazione in atti.

art. 4) Il Consorzio Zai si impegna altresì a realizzare, a proprie cura e spese, nel termine di anni tre dalla data di efficacia del presente accordo di programma, un tratto di una pista ciclo-pedonale di collegamento del parco urbano del Quadrante Europa con l'abitato del quartiere Madonna di Dossobuono, secondo quanto previsto negli elaborati grafici di progetto allegati al presente atto.

art. 5) La piattaforma logistica, contraddistinta con la lettera A, verrà realizzata a proprie cura e spese dalla C.S.A. srl, in regime di concessione amministrativa ed in forza della convenzione per l'attuazione di strumenti urbanistici stipulata il 20.2.2006 con Consorzio Zai (ente istituzionalmente competente ad edificare in via esclusiva nel Quadrante Europa) e verrà assoggettata a vincolo di destinazione interportuale e/o riferita al centro agroalimentare (da trasciversi nei registri immobiliari), in forza del quale nella struttura potranno essere insediate soltanto attività compatibili con detto vincolo; le piattaforme logistiche contraddistinte con le lettere B e C verranno realizzate a proprie cure e spese dal Consorzio Zai, che nella qualità sopra indicata di ente istituzionalmente competente a realizzare l'opera pubblica, è esonerato dal pagamento del contributo di costruzione, a norma del Dpr 6.6.2001 n. 380, art. 7 e art. 17, comma terzo, lett. c);

art. 6) Il rilascio del certificato di agibilità relativo alla piattaforma B sarà subordinato alla preventiva verifica dell'effettivo campo elettromagnetico, che risulterà generato dagli elettrodotti insistenti nell'area, sulla base dei protocolli ARPAV e della vigente normativa in materia di campi elettromagnetici;

art. 7) le aree a standard urbanistico - parcheggio e verde -, contraddistinte con i colori verde e azzurro negli elaborati grafici di progetto, allegati al presente atto sub 1 (tavola n. 04), devono essere assoggettate a vincolo di uso pubblico con atto registrato e trascritto prima del rilascio del certificato di agibilità delle piattaforme di progetto;

art. 8) Il presente accordo di programma, acquisterà efficacia con la sottoscrizione dei legali rappresentanti dei due enti, e con la ratifica del consiglio comunale di Verona nei successivi trenta giorni, a norma dell'art. 34, comma 5° d. lgs. 267/2000.

art. 9) Ai sensi dell'art. 34, comma 4° d. lgs. 267/2000 e dell'art. 7, comma 1, lett. (a) Dpr 6.6.2001 n. 380, il presente accordo verrà pubblicato sul Bur della Regione Veneto.

art. 10) Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione, ivi comprese le eventuali spese di registrazione, sono assunte a carico del Consorzio Zai, dopo le approvazioni dei rispettivi organi.

Comune di Verona
Giovanni Uderzo

Consorzio Z.A.I.
Flavio Zuliani