

Spettabile Comune di Verona
Piazza Brà, 1
37121 Verona
protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

alla c.a.
del Sindaco Damiano Tommasi
sindacovr@comune.verona.it

alla c.a.
della Vice Sindaca, assessore all'Urbanistica ed Edilizia Privata, Barbara Bissoli
barbara.bissoli@comune.verona.it

alla c.a.
dell'assessore al Patrimonio Michele Bertucco
michele.bertucco@comune.verona.it

Spett. Comune di Verona
P.zza Bra, 1
37121 Verona

c.a Settore innovazione beni comuni, politiche giovanili e pari opportunità

direzionea78@pec.verona.it

sussidiarieta@comune.verona.it

e p.c.

Sett. Pianificazione Urbanistica
urbanistica@pec.comune.verona.it

Sett. Edilizia privata – SUAP
edilizia.online@pec.comune.verona.it

Sett. Commercio
commercio@pec.comune.verona.it

OGGETTO: PARCO OTTOCENTO S.R.L. / COMUNE DI VERONA

- a) **Istanza di proroga del Patto di sussidiarietà P.G. n° 226282, del 31/07/2020, integrato e modificato come da P.G. n. 254155/2021, con scadenza in data 26 luglio 2024.**
- b) **Istanza di concessione mantenimento in essere strutture di accoglienza ospiti/visitatori per lo svolgimento di attività sociali aggregative, di intrattenimento svago e valorizzazione di F.te Albrecht in Via Boscomantico per l'intero periodo di vigenza del Patto di Sussidiarietà ad integrazione dell'istanza già formulata con precedente nota trasmessa via Pec in data 04.12.2023.**

Il sottoscritto Sig. Marco Ferrabini,

nella sua qualità di presidente della Soc. Parco Ottocento s.r.l. (già Agricola Ottocento s.r.l.) con sede a Pescantina (VR) Via S. Francesco, 11 p.iva 04581450238,

PREMESSO CHE:

- a) Con atto di acquisto in data 20/11/2018 la SOC. AGRICOLA OTTOCENTO S.R.L. è divenuta proprietaria dell'appezzamento agricolo occupato dai resti dell'originaria opera fortificata denominata "Ex Forte Parona (forte absburgico Erzherog Albrecht)" identificata al Catasto Terreni di Verona, sez. Verona-Sud, Fg. 169, mappali: 65 di ha. 06.24.02 (terreno), di ha 03.60.24 (fortificazione);
- b) con P.G. n° 226282, del 31/07/2020 è stato stipulato, tra la SOC. AGRICOLA OTTOCENTO S.R.L. ed il COMUNE DI VERONA, un Patto di Sussidiarietà per lo svolgimento di attività sociali aggregative, di intrattenimento svago e valorizzazione di F.te Albrecht in Via Boscomantico¹⁴ ai sensi dell'art 14 del regolamento per l'attuazione delle sussidiarietà orizzontale mediante interventi di cittadinanza attiva (D.C.C. 2 marzo 2017, n°10); Patto di Sussidiarietà che andrà a scadere in data 30.07.2024.
- c) per effetto del succitato Patto di Sussidiarietà la Soc. Agricola Ottocento proponente ha garantito a chiunque la libera accessibilità dell'ambito di proprietà assicurando:
 - *la predisposizione dell'area per consentirne il libero utilizzo in sicurezza a tutta la cittadinanza;*
 - *il coinvolgimento di associazioni senza scopo di lucro e con esperienza di settore, anche su indicazione del Comune, per il tramite del R.U.P., per l'organizzazione di momenti inclusivi dedicati a fasce sociali fragili;*
 - *l'organizzazione di spettacoli musicali e teatrali;*
 - *l'ospitalità per centri estivi dedicati a bambini e ragazzi;*
 - *la valorizzazione dei percorsi storici e naturalistici presenti permettendone l'utilizzo per passeggiate, gite in bicicletta, visite guidate a scopo didattico e ricreativo;*
 - *la fruibilità di servizi essenziali minimi, quali piccoli punti ristoro e somministrazione, realizzazione di manufatti minimali per consentire il libero ritrovo, servizi igienici;*
 - *la messa a disposizione degli spazi per, associazioni e altri soggetti terzi, nell'ambito delle attività organizzate per la fruibilità pubblica;*
- d) con determina dirigenziale P.G. n° 1081 del 16/03/2021, il Patto di Sussidiarietà è stato integrato inserendo nel medesimo anche *"la limitrofa area pubblica denominata ex campo Rom, catastalmente identificata al Fg. N° 169, mapp. 83/parte e 85, attualmente non usufruita e in condizioni di abbandono e degrado, allo scopo di utilizzare tale spazio come parcheggio, agevolando l'accesso all'area del Forte, nonché per il recupero, a proprie spese, dell'area, ripulendola dalla sporcizia, mantenendone lo stato di pulizia e provvedendo a recintarla affinché non ritorni ad uno stato di degrado";*
- e) con Parere 18/05/2021-0012784-P, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti Paesaggio per le Province di Verona Rovigo e Vicenza ha espresso parere favorevole al Programma generale degli interventi finalizzati al recupero del Forte Albrecht;
- f) con D.C.C. n° 19 del 05/04/2022 è stata approvata la Variante, n° 29 al P.I. del Comune di Verona ed in particolare la scheda norma ATO 8 rep. M1-11, che individua un comparto della superficie territoriale di 105.500 mq, da attuarsi mediante PUA. Con detta delibera, è stata prevista la realizzazione all'interno dell'ambito di SUL nella misura di mq. 1.293, con destinazioni d'uso/categoria funzionale UT6 – servizi pubblici e di uso pubblico. L'ambito individuato dalla scheda norma comprende, oltre a terreni di proprietà della Società medesima, l'area Ex-ROM, costituita da terreni di proprietà del Comune di Verona, individuati al Catasto Terreni Fg. 169 mapp. 83 e 85;
- g) il Consiglio Comunale, con la delibera sopra richiamata, ha riconosciuto la sussistenza dell'interesse pubblico allo svolgimento nelle aree ricomprese all'interno del comparto individuato nella scheda norma rep. M1-11 di attività rientranti nella categoria funzionale "UT6 Servizi pubblici e di uso

pubblico”, quali quelle poste in essere nel 2022 in attuazione del predetto “Patto di sussidiarietà”, e ha prescritto come *“necessaria la permuta di parte del terreno di proprietà della società, individuati al Catasto Terreni Fg. 169-mapp. 65 con quelli di proprietà del Comune di Verona Fg. 169 mapp. 83 e 85”*;

- h) con nota trasmessa al Comune di Verona in data 05.04.2023 (PG n. 135513/2023), la società Parco Ottocento s.r.l., intendendo dare attuazione a quanto specificatamente prescritto con l’approvazione della scheda norma n. M1-11, ha richiesto, nelle more di definizione del PUA sopra richiamato,
- che venisse dato avvio alla procedura volta alla permuta dei terreni di proprietà della soc. Parco Ottocento s.r.l., individuati al Catasto Terreni Fg. 169-mapp. 65 con quelli di proprietà del Comune di Verona Fg. 169 mapp. 82-83 parte e 85, corrispondenti alla cosiddetta “ex area ROM”, e
 - di poter installare nell’area *ex Campo Rom* di strutture temporanee di ospitalità e accoglienza dei visitatori per la miglior realizzazione delle azioni di cui al patto di sussidiarietà P.G. n. 254155/2021, già positivamente sperimentate a far data dal 31/07/2020 (con patto di sussidiarietà n. 226282/2020);

- i) **con Determina n. 1514 del 13.04.2023**, il Direttore Generale

“Considerato:

- L’avvio della procedura di elaborazione di un P.U.A. da parte dell’Azienda in oggetto, per le finalità di cui in Premessa,

Visti:

- La richiesta trasmessa in data 05/04/2023 (P.G. n. 135513/2023) da parte dell’Azienda in oggetto, con cui si chiede la possibilità, nelle more di definizione del richiamato P.U.A., di installare nell’area ex Campo Rom delle strutture temporanee di ospitalità e accoglienza dei visitatori per la migliore realizzazione delle azioni di cui al patto di sussidiarietà P.G. n. 254155/2021, come già positivamente sperimentate a far data dal 31/07/2020 (con patto di sussidiarietà n. 226282/2020);

- La compatibilità della richiesta ora detta con le finalità del patto di sussidiarietà in corso (P.G. n. 254155/2022), nelle more di definizione della permuta e del P.U.A. previsti dalla Variante n. 29 al P.I., come richiamati, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni e/o nulla osta da parte dei competenti Uffici comunali,

- il D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

- l’art. 80, Statuto comunale”

ha determinato:

1. l’accertamento della compatibilità rispetto alle finalità del patto di sussidiarietà P.G. n. 254155, del 27/07/2021 della richiesta trasmessa dall’Azienda Agricola Ottocento S.r.l. (P.G. n. 135513, del 05/04/2023) circa l’installazione, nello spazio pubblico ex Campo Rom, identificato catastalmente al Fg. n. 169, mapp. nn. 83 parte e 85, nelle more di definizione del P.U.A. di cui alla Scheda norma ATO 8/rep. M1-11 della Variante n. 29 al P.I., approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale del 05/04/2022, n. 19, di strutture temporanee di ospitalità e di accoglienza dei visitatori per la migliore realizzazione delle attività e degli eventi aggregativi, ricreativi, socio-culturali organizzati in collaborazione con il Comune e aperti alla cittadinanza, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni e/o nulla osta da parte dei competenti Uffici comunali;
2. di trasmettere l’stanza di cui al punto n. 1 ai competenti Uffici comunali, nonché di ogni elemento istruttorio utile alla realizzazione della richiesta in oggetto;
3. di dare atto che il presente provvedimento non ha rilevanza contabile e diviene, pertanto, esecutivo, con la sua sottoscrizione;

- j) in data 01/06/2023 la società Agricola Ottocento s.r.l ha trasmesso al Comune di Verona una CIL, tramite portale *“impresainungiorno”*, per opere temporanee da realizzarsi nell’area Ex ROM, con inizio lavori 05/06/2023;

- k) successivamente, in osservanza di quanto specificatamente prescritto con l'approvazione della scheda norma n. M1-11 ed al fine di giungere ad una rapida attuazione di quanto previsto dalla stessa, la società Parco Ottocento s.r.l. (già soc. Agricola Ottocento s.r.l.):
- in data 20.07.2023, ha conferito incarico ad un perito estimatore di comprovata esperienza, chiedendo allo stesso di provvedere descrivere e valutare le aree oggetto di permuta, individuando i vincoli incidenti sulle stesse, la qualità del suolo, delle eventuali operazioni di bonifica che si dovessero rendere necessarie. La perizia estimativa, ultimata è stata trasmessa a codesta amministrazione, tramite PEC in data 20.07.2023.
 - In data 09.10.2023, ha depositato presso il Comune di Verona, istanza protocollata al n. prot. REP_PROV_VR_/VR-SUPRO/0483833 per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo con la documentazione correlata.
- l) Ad oggi la pratica volta all'approvazione del PUA in attuazione della scheda norma n. M1-11 è in corso di istruttoria (codice pratica IIUG 0458150238-28072023-0852 – PUA n. 719_M1-11 *"Forte Albrecht-Parco Ottocento"*). In considerazione dei tempi procedurali previsti dalla L.R.V. n. 11/2004, il PUA dovrebbe giungere ad approvazione entro il prossimo anno.
- m) Con nota n. prot. 0434315/2023 del 23.11.2023, la responsabile del procedimento della Direzione attuazione urbanistica del Comune di Verona ha trasmesso alla società Ottocento copia del parere vincolante, rilasciato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza ai sensi degli articoli 16 e 28 della L. 1150/1942, relativo al PUA sopra richiamato, con il quale quest'ultima, *"richiamata integralmente la nota prot. 12784 del 18.05.2021"* già menzionata al precedente paragrafo e), ha dichiarato di ritenere *"gli interventi proposti in linea di massima ammissibili, riservandosi di esaminare il progetto definitivo, anche articolato per stralci funzionali, per la necessaria autorizzazione prevista dall'articolo 21 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i."*, fornendo, di seguito, indicazioni utili alla redazione del progetto definitivo.

CONSIDERATO CHE:

con nota inviata via Pec a codesto Comune in data 04.12.2023, a tutt'oggi senza riscontro, lo scrivente ha richiesto che

- al fine del conseguimento degli obiettivi comuni previsti nel Patto di Sussidiarietà di cui alle lettere b), c) e d) delle premesse, di garantire la continuità dell'azione rigenerativa e manutentiva dell'ambito di F.te Albrecht già avviata nell'anno 2019, e proseguita negli anni successivi, continuando ad assicurare, senza soluzione di continuità, in attesa della formalizzazione della permuta e dell'approvazione del PUA, lo svolgimento delle attività aggregative di carattere sociale già svolte a favore della cittadinanza e delle associazioni operanti sul territorio in attuazione del predetto Patto,
- nelle more di definizione del P.U.A. di cui alla Scheda norma ATO 8/rep. M1-11 della Variante n. 29 al P.I.

venisse concesso alla soc. Parco Ottocento s.r.l. di mantenere in essere all'interno della "ex area Rom", zona idonea stante l'assenza, per una parte consistente della stessa, di vincoli interferenti con l'attività aeroportuale (art. 52 n.t.o.) e con il paesaggio (parte III d.lgs. 42/2004), le strutture di ospitalità ed accoglienza dei visitatori, già installate in forza della Determina riportata alla lettera i) delle premesse, fino alla data del 31.12.2024, rilasciando e/o rinnovando le autorizzazioni all'uopo necessarie per l'esercizio all'interno di tali strutture, per l'intero periodo di installazione, delle attività di ricezione, ristorazione e ospitalità già ivi esercitate nel 2023, senza soluzione di continuità;

RILEVATO:

che gli accordi di cui al Patto di Sussidiarietà P.G. n° 226282, del 31/07/2020, integrato e modificato come da P.G. n. 254155/2021, di cui in oggetto, andranno a scadere in data 30.07.2024

CONFERMA

la disponibilità della soc. Parco Ottocento s.r.l. a mantenere gli impegni già assunti con la sottoscrizione del Patti di Sussidiarietà in essere, come integrato con determina dirigenziale n. 1081 del 16.03.2021 per un ulteriore anno, ossia fino al 30.07.2025 e,

CHIEDE:

- che venga accolta la presente istanza di proroga di un anno, ossia fino al 30.07.2025, degli effetti del patto di sussidiarietà P.G. n° 226282, del 31/07/2020, integrato e modificato come da P.G. n. 254155/2021, e
- che, per l'intero periodo di vigenza del Patto di Sussidiarietà attualmente in essere (30.07.2024), nonché del periodo di proroga, eventualmente concesso in accoglimento della presente istanza (30.07.2025), la soc. Parco Ottocento s.r.l. venga autorizzata a mantenere ed utilizzare le strutture di ospitalità ed accoglienza dei visitatori già installate all'interno della "ex area ROM", in forza della Determina riportata alla lettera i) delle premesse, con contestuale rilascio e/o rinnovo delle autorizzazioni necessarie all'esercizio delle attività di ricezione, ristorazione e ospitalità già esercitate all'interno della stessa nel 2023, senza soluzione di continuità.

Con osservanza

Soc. Parco Ottocento s.r.l.

Il Presidente

Marco Ferrabini