

# ARSENALE VERONA

## PROPOSTA DI PROGETTO DI FATTIBILITÀ DI ITALIANA COSTRUZIONI

Proposta di Deliberazione n. 39 dell'o.d.g. del Consiglio Comunale

del 30 novembre 2016

### RIFLESSIONI DEL COMITATO ARSENALE

#### **Problematica urbanistica**

La proposta di variante 25 al P.I. *“consiste nel collegare il progetto di opera pubblica con l'ambito dell'Ex Arsenale, che rimane destinato a servizi pubblici, specificando che la disciplina attuativa all'interno del compendio dell'Ex Arsenale è data proprio dal Progetto di Recupero e valorizzazione approvato, il quale varrà come previsione urbanistica puntuale”.*(vedi Relazione illustrativa Variante 25)

Si osserva:

- 1) Il progetto è un progetto di fattibilità e non un progetto definitivo (che potrà essere approvato solo dopo la eventuale assegnazione);

Di conseguenza, qualsiasi concorrente alla eventuale gara per l'aggiudicazione dei lavori dovrebbe uniformarsi al progetto così come è stato redatto, in assenza di una normativa (Norme tecniche operative).

*Tanto per capirci, verrebbe alterata la libera concorrenza nella gara, perché le variazioni potrebbero riguardare solo gli aspetti di tipo economico o l'articolato della convenzione, ma non potrebbero mai essere varianti di natura progettuale, perché queste ultime sono di fatto immutabili, in quanto che corrispondono alla normativa urbanistica (nuova) che sarà vigente in conseguenza della approvazione della variante n.25. In modo ancora più chiaro, ad esempio, se qualche eventuale concorrente proponesse al centro della corte centrale dell'Arsenale, una piramide (tipo Louvre), di superficie e di altezza diversa da quelle della copertura a sega previste da “Italiana Costruzioni”, andrebbe di fatto a cambiare la normativa urbanistica e così anche se andasse a ristrutturare (oltre che l'edificio 1 e 12 e 2, come già previsto da Italiana Costruzioni anche, ad esempio, il 3 il 10 e via discorrendo).*

È quindi necessario che la variante che sta per essere approvata in Consiglio sia dotata di una apposita formale appendice integrativa delle Norme tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi (PI): solo così si possono precisare le norme urbanistiche nuove utilizzabili e si evita che l'unico termine di riferimento siano gli elaborati grafici del progetto di “Italiana Costruzioni”.

Entrando nel merito delle NTO, si rileva che, nell'ottica di cui sopra, sono da variare quanto meno: *(salvo migliori approfondimenti, impediti dal tempo eccessivamente ridotto lasciato dall'Amministrazione che ha consegnato gli elaborati, peraltro incompleti, ai consiglieri comunali solo venerdì scorso)*

- a) l'art. 71, c.3 (“gli ampliamenti ... non sono ammessi”);
- b) l'art. 71, c.5c (“Altezze degli edifici”);
- c) l'art. 75, c. 5 (“Categoria A2”, vale a dire restauro degli edifici) o il declassamento degli edifici attualmente classificati A2 ad A4;
- d) l'art. 83, c.2 (“Destinazioni d'uso regolate” che consente solo negozi di vicinato e non il centro commerciale proposto);

- e) l'art. 122, c.36 ("...strettamente connessi ... misura massima di 1/3 della SUL" che limita il commerciale al 33% con usi strettamente connessi ai servizi pubblici presenti: scuola e museo);
- 2) Si ricorda che l'avv. prof. Sala, nel suo parere agli atti, conferma quanto sopra affermando che "gli usi complementari commerciali, terziari e ricettivi strettamente connessi e compatibili con la funzione di interesse pubblico insediata che il Piano consente nelle zone a servizi **devono** essere funzionali e rendere più efficace la fruizione del servizio".
- 3) Le destinazioni complementari previste in progetto sono pari a circa il 40% della SUL (invece del 33%), e questo anche considerando la copertura prevista per la corte centrale come "servizio pubblico"; ma se, come sarebbe corretto, tale copertura fosse esclusa, la percentuale si incrementerebbe a circa il 47%; inoltre, delle percentuali precisate (40 e 47%) solo una piccola parte (5-6%) può essere considerata strettamente connessa.
- 4) La mera copertura della corte centrale, costituita da una tettoia non collegata agli edifici e parzialmente aperta e permeabile all'acqua piovana, non può essere considerata incremento della superficie destinata a servizi pubblici (*Italiana Costruzioni dice che sarà un museo all'aperto e sede di eventi vari, ma prevede, contemporaneamente, che sia parzialmente occupata da plateatici dei ristoranti*) e non va quindi considerata all'interno della SUL. Formalmente lo stesso proponente (Italiana Costruzioni) la definisce in progetto "piazza coperta".
- 5) Nella corte centrale sono previsti esercizi commerciali per una SUL totale di circa 5.700 m<sup>2</sup>, suddivisi in 11 unità, con superficie di norma di 400/500 m<sup>2</sup> ciascuna;  
La L.R. Veneto 50/2012 (sul Commercio) all'art. 3 definisce:  
- **esercizio di vicinato**: l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 m<sup>2</sup>  
- **grande centro commerciale**, quando gli esercizi commerciali (di superficie totale superiore a 2.500 m<sup>2</sup>) sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente ed usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente.
- a) **Nel caso specifico si tratta quindi di grande centro commerciale**, in quanto gli accessi separati delle singole unità (come argomentato dall'Amministrazione comunale in Commissione consiliare) non possono creare una indipendenza delle varie strutture, che prospettano tutte su di una piazza centrale coperta a servizio comune e sono gestite tutte da un unico concessionario.
- b) Ai sensi di legge, l'autorizzazione va rilasciata direttamente dal SUAP (Sportello Unico delle Attività Produttive), previa verifica dei requisiti urbanistici ai sensi dell'art. 21 della L.R. 50/2012 e del successivo regolamento n. 1 del 21/06/2013.
- c) Un grande centro commerciale della dimensione di quello previsto confligge con le previsioni del PI (*vedi parere espresso dal settore "Pianificazione Territorio" in data 28.07.2016*) e, pertanto, necessita dell'approvazione di una variante al PAT (Piano di Assetto del Territorio), vale a dire lo strumento pianificatorio vigente per il Comune di Verona (quello che un tempo si chiamava Piano Regolatore).
- d) **Lo studio del traffico presentato dal privato risale al 2013** ed è quello fatto redigere da "Rizzani de Eccher" per la sua proposta di finanza di progetto avanzata nel 2012 e abbandonata nel 2015.  
Siamo proprio sicuri che tale studio, sviluppato in un contesto parzialmente diverso, sia aggiornato e tenga conto in modo corretto ed equilibrato del Centro Commerciale che si vuole ora realizzare?

### **Problematica edilizia**

Al di là delle valutazioni soggettive sulla qualità della proposta (*su cui noi del Comitato dissentiamo perché ci sembra uno svilimento dell'Arsenale e solo un tentativo di valorizzazione del centro commerciale che si intende realizzare*), si osserva che le previsioni di realizzazione di nuove strutture (copertura della corte centrale, città dei ragazzi) nonché la realizzazione di scale esterne di sicurezza e di nuove aperture nelle murature perimetrali (*in particolare in corrispondenza delle facciate*) e la demolizione di strutture storiche interne non sono ammissibili in un ambito di massima tutela quale quello dell'Arsenale (*Centro Storico e fascia di rispetto classificata da UNESCO*) e in presenza di

classificazione A2 degli edifici (*Edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili*) per cui è previsto solo la possibilità di restauro.

### **Problematica economica**

Il contributo pubblico sembra superiore al 30% di legge (*art. 182 del D.lgs. 50/2016: Codice degli Appalti*) sia considerando il solo contributo pubblico (€ 14.850.000) sia tenendo conto aggiuntivamente ad esso del corrispettivo di disponibilità (*ben 430.000 euro all'anno per i primi 30 anni, con riduzione per gli anni successivi, importo questo che, attualizzato, vale indicativamente fra i 10 ed i 15 milioni*).

Si legga in proposito il parere espresso dal Settore Ragioneria che attualizza il contributo del Comune in tre ipotesi alternative (*con tassi diversi ipotizzati*) comprese fra circa € 22.300.000,00 ed € 27.486.00,00.

Si deve, però, tenere conto che tale conteggio è stato effettuato prima della ultima versione del progetto che il Comune intende approvare e, quindi, sulla base di importi inferiori sia del contributo che del corrispettivo che il Comune intende versare al privato.

Infatti nel nuovo PEF (*Piano Economico Finanziario*) viene incrementato il contributo del Comune di 650.000 euro (*da 14.200.000 a 14.850.000 euro ed il corrispettivo di disponibilità di un totale di circa 1.400.000 euro in 50 anni*).

Anche l'importo totale del contributo attualizzato, determinato come sopra dal Settore Ragioneria del Comune, va pertanto incrementato di 1,5-2 milioni di euro.

Nella proposta, quindi, si supera il tetto del 30% del contributo comunale, previsto dal D.Lgs. 50/2016 (Codice degli Appalti) e la delibera con cui questa Amministrazione intende approvare la proposta di Italiana Costruzioni, secondo noi, risulta, per questo, illegittima.

### **Problematica inquinamento**

La segnalazione del possibile inquinamento dei terreni deriva da una relazione geologica del gennaio 2014.

Accertato il superamento dei CSC (Concentrazione Soglia di Contaminazione) per la presenza nel terreno di metalli pesanti, la Conferenza dei servizi del 12 luglio 2014 ha approvato l'Analisi di rischio predisposta dall'Amministrazione comunale, relativa allo stato attuale d'uso del sito, vale a dire un uso quasi nullo delle aree.

Ciò ha comportato l'installazione dei transennamenti che abbiamo visto negli ultimi mesi .

La legge vigente sulla tutela dell'Ambiente (*D.Lgs. 152/2006*) prevede che entro i successivi sei mesi (*e quindi entro l'11 gennaio prossimo*) il proprietario (*vale a dire il Comune di Verona*) predisponga un progetto di bonifica e di messa in sicurezza delle aree.

Ora, se è vero che l'eventuale approvazione del progetto di fattibilità proposto da Italiana Costruzioni modificherà la destinazione d'uso del sito (*centro commerciale, museo, sala riunioni, scuola, uffici*) e quindi sarà necessariamente rielaborata l'analisi del rischio che dovrà tenere conto del diverso uso delle aree, ci si chiede come mai l'Amministrazione, obbligata per legge a proporre un progetto di bonifica, non abbia, per lo meno, proceduto ad un completo piano di caratterizzazione, comunque necessario, indipendentemente dall'uso del sito.

Il piano di caratterizzazione consiste, in pratica, nel conoscere in dettaglio la natura di tutto il terreno interessato per poterne, di conseguenza, proporre un progetto di bonifica e di messa in sicurezza, conforme al mirato uso che se ne intende fare.

**Se l'Amministrazione avesse già proceduto al piano di caratterizzazione, oggi non vi sarebbero tutte le incertezze sui costi futuri della bonifica che, nel progetto di Italiana Costruzioni, sono quantificati in 650.000 euro, ma che, qualora fossero superiori, sarebbero, di fatto, messi a carico del Comune.**

### **Problematica dei pareri allegati allo schema di delibera**

Si rileva che alcuni dei pareri sono stati espressi sulla base del progetto di fattibilità preso in esame dalla Giunta il 7 ottobre scorso e successivamente modificato ed integrato.

**Come mai i pareri non sono stati aggiornati?**

### **Problematiche varie**

Si rileva:

- nel Quadro economico della relazione illustrativa di progetto è previsto che il Direttore dei lavori sia nominato dal Concedente (il Comune) e non dal Concessionario; tale opzione non appare corretta, quanto meno per conflitto di interessi, ma anche perché, in tal modo, verrebbero eluse le disposizioni di legge sul modo di assegnare l'incarico (previsto in 950.000 euro).
- **L'art. 16.2 della bozza di convenzione che impegna il Comune a non adottare provvedimenti (per 50 anni) che modifichino le modalità di accesso all'area, appare eccessivamente vincolante (cosa succederebbe, per esempio, se nei prossimi 50 anni (!) si volesse pedonalizzare l'area fra Castelvecchio e l'Arsenale o parte di B.go Trento?);**
- L'art. 7.7 della bozza di convenzione relativo all'utilizzo delle aree verdi **appare eccessivamente limitante per la cittadinanza, che, per vari periodi all'anno, non ne potrebbe usufruire.**
- La ripartizione del rischio, in particolare per quanto riguarda la bonifica ambientale (ma anche archeologica), appare squilibrata in favore del concessionario.
- Le clausole proposte concernenti la **possibilità di recesso anticipato da parte del Comune** per gli spazi dati in disponibilità; e non accettate da "Italiana Costruzioni", andrebbero riproposte in quanto favorevoli al Comune.
- Appare singolare la approvazione di una delibera di questa importanza in pendenza di un parere di legittimità quale quello richiesto dal Comune di Verona ad **ANAC (Autorità anticorruzione)** solo 15 giorni fa e del parere della **SBEAP (la Soprintendenza competente)**; quest'ultima, infatti pur non avanzando rilievi specifici, ha rimandato il giudizio al progetto definitivo, non esprimendo quindi alcun parere positivo formale sulla soluzione di fattibilità.  
L'eventuale parere negativo di uno di questi due Enti inficierebbe la validità della delibera.  
È serio approvare una delibera così importante con queste spade di Damocle?
- Vi sono alcuni errori materiali e quindi dati contraddittori nei conteggi esposti negli atti, indice anche questo di una eccessiva fretta nel voler raggiungere comunque un risultato.

Verona, 30.11.2016